



**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА
ННІ «Інститут геології»**

Кафедра геоінформатики

Дисципліна: Земельні ресурси

Тема 5. Загальні потреби, що задовольняються земельним товаром, якісні і кількісні характеристики земельних ділянок як об'єктів власності і товару, економічні, соціальні, природні та інші умови розміщення земельних ділянок та землекористування як об'єктів нерухомості

Викладач: Третяк Антон Миколайович
*доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН України*

© А.М. Третяк, 2020

Структура лекції

- 1. Загальні потреби, що задовольняються земельним товаром**
- 2. Якісні і кількісні характеристики земельних ділянок як об'єктів власності і товару**
- 3. Економічні, соціальні, природні та інші умови розміщення земельних ділянок та землекористування як об'єктів нерухомості**
- 4. Відмінності в споживчих властивостях земельних ділянок та землекористувань**
- 5. Класифікація земель, земельних ділянок та землекористування**

1. Загальні потреби, що задовольняються земельним товаром

Земельні ділянки та землекористування корисні не самі по собі, а як сукупність можливостей для реалізації процесу діяльності та його обслуговування **(рис. 5.1)**.

Земельний ринок призначений для надання визначених специфічних послуг і тому за своєю соціально-економічною природою близький до поняття ринку послуг.

Ця обставина дозволяє характеризувати земельний ринок як різновид ринку послуг, **але різновид дуже специфічний**, що потребує для свого вивчення зваженого підходу, об'єднання принципів системного й індивідуального дослідження.

Земельні ділянки та землекористування, які призначені для обслуговування конкретних процесів

Ринок земельних ділянок для промислових об'єктів – реалізація виробничо-технічних процесів

Ринок земельних ділянок для житла – забезпечення житлових потреб населення

Ринок земельних ділянок для забезпечення сільського господарства, промислово-цивільного будівництва, рекреаційних потреб тощо

Рисунок 5.1. Земельний ринок – один із різновидів ринку послуг

З економіко-філософської точки зору земельний ринок – це інфраструктурна категорія, пов’язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної та іншої діяльності.

Узагальнюючи поняттєво-термінологічні підходи, можна зробити такі висновки. Соціально-економічна природа земельного ринку досить складна.

Через відсутність вагомих теоретичних основ для його однозначної ідентифікації необхідно розглядати земельний ринок у взаємозв’язку із ринками житла, товарів, інвестицій і послуг.

Земельний ринок – інтегрована категорія і припускає наявність характерних рис, властивих ринкам житла, товарів, інвестицій та послуг (рис. 5.2).

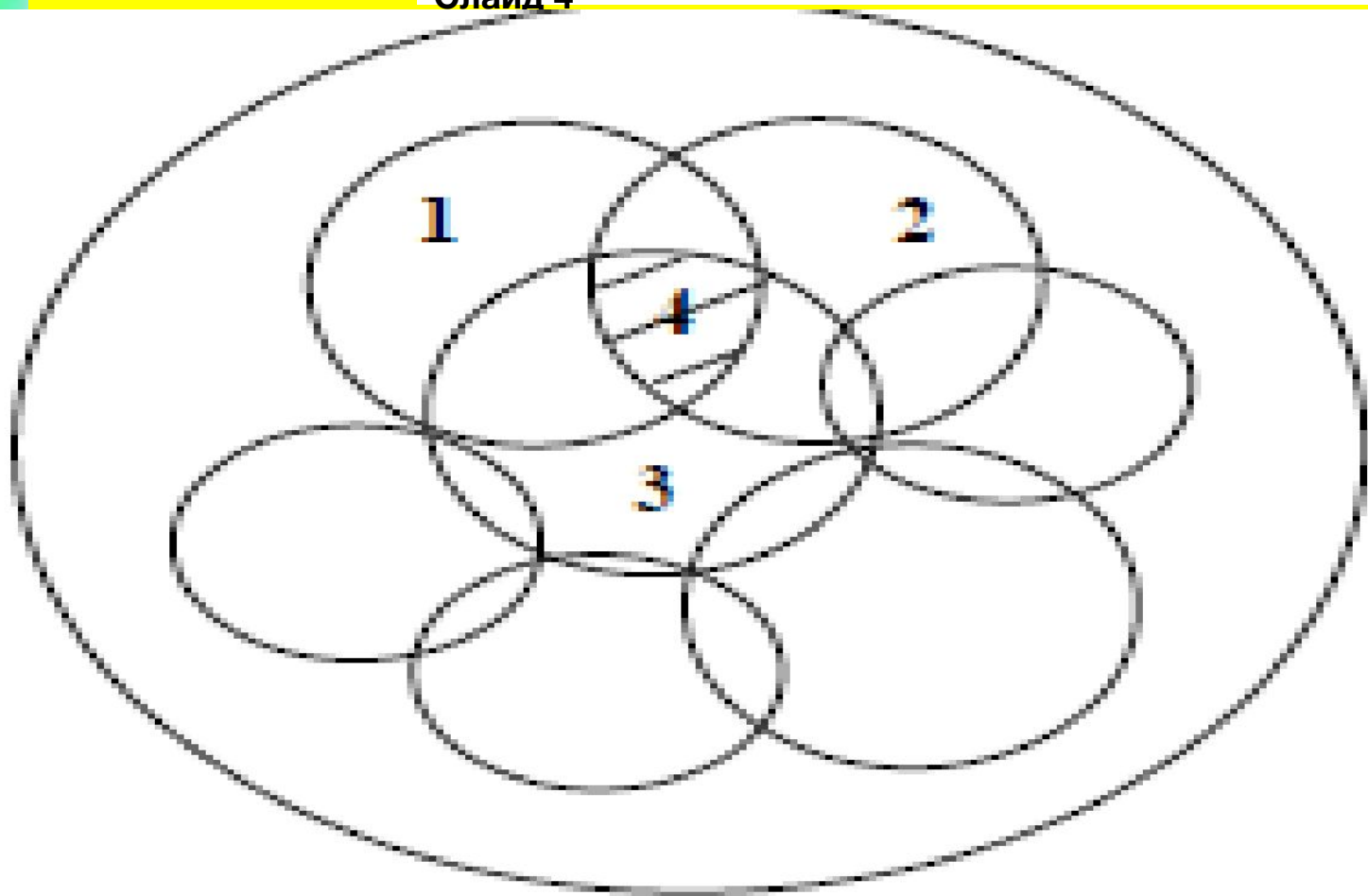


Рисунок 5.2. Земельний ринок та його зв'язок з іншими ринкам

Примітка: **1** – товарний ринок, **2** – ринок житла, **3** – ринок послуг, **4** – земельний ринок

Таке трактування не суперечить вузькому значенню поняття «ринок», що має на увазі економічну функцію зведення разом покупців і продавців

2. Якісні і кількісні характеристики земельних ділянок як об'єктів власності і товару

Товаром на земельному ринку є не тільки фізичні об'єкти земельні ділянки та землекористування, а різні права на ці об'єкти.

Кожне право дає його власнику певні вигоди, які можуть виражатися у вигляді грошових потоків, престижу, почуття власного задоволення, умов для ведення бізнесу, якості місця проживання і т. д.

Таким чином, для повної характеристики земельних ділянок як товару необхідно розглядати в комплексі характеристики на них як фізичного об'єкта, так і права на них.

Згідно статті 15 «Відомості про земельні ділянки» закону України «Про державний земельний кадастр» до Державного земельного кадастру включаються *такі відомості про земельні ділянки:*

- кадастровий номер;
- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;

до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки:

- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів), зазначену в частині другій статті 30 закону України «Про державний земельний кадастр», зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [95].

Збір і аналіз інформації проводиться на трьох рівнях: регіональному, місцевому (територія територіальної громади) і локальному (самі земельні об'єкти).

В першу чергу слід провести *ідентифікацію земельного об'єкта* – перевірити поштову адресу, місце розміщення, межі, земельні поліпшення і кадастровий номер.

Кадастровий номер земельної ділянки це індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

В цьому зв'язку у складі державного земельного кадастру встановлена така **структура кадастрового номера:**

НКЗ: НКК, де

- ***НКЗ*** – дванадцятизначний номер кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових зон становить 999999999999), в якому останні дві цифри відокремлюються від перших десяти двокрапкою;
- ***НКК*** – тризначний номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових кварталів у межах кадастрової зони становить 999).

Для нумерації кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць використовується значення 9000000000:00.

Структурні елементи номера кадастрової зони і кварталу відокремлюються один від одного двокрапкою.

Система нумерації кадастрових зон і кварталів є єдиною на всій території України. Згідно статті 16 Закону України «Про державний земельний кадастр» кадастрові номери земельних ділянок зазначаються у рішеннях органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування про передачу цих ділянок у власність чи користування, зміну їх цільового призначення, визначення їх грошової оцінки, про затвердження документації із землеустрою та оцінки земель щодо конкретних земельних ділянок.

Кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера.

Скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці. Інформація про скасовані кадастрові номери земельних ділянок зберігається у Державному земельному кадастрі постійно.

3. Економічні, соціальні, природні та інші умови розміщення земельних ділянок та землекористування як об'єктів нерухомості

Після фізичних і економічних характеристик земельних об'єктів необхідно провести аналіз їх розташування і зовнішнього середовища на макрорівні (*в районі, місті, території ради*) і мікрорівні – в найближчому оточенні.

Для цього дається оцінка якості місця розміщення земельної ділянки або землекористування, яке визначається багатьма умовами, зокрема, відповідністю їх прийнятому в даному районі типу (*підтипу*) землекористування і близькістю до економічного середовища.

Разом ці дві характеристики складають в економіці нерухомості *situs* (situs) і **економічне місце розташування земельного об'єкта (рис. 5.3).**

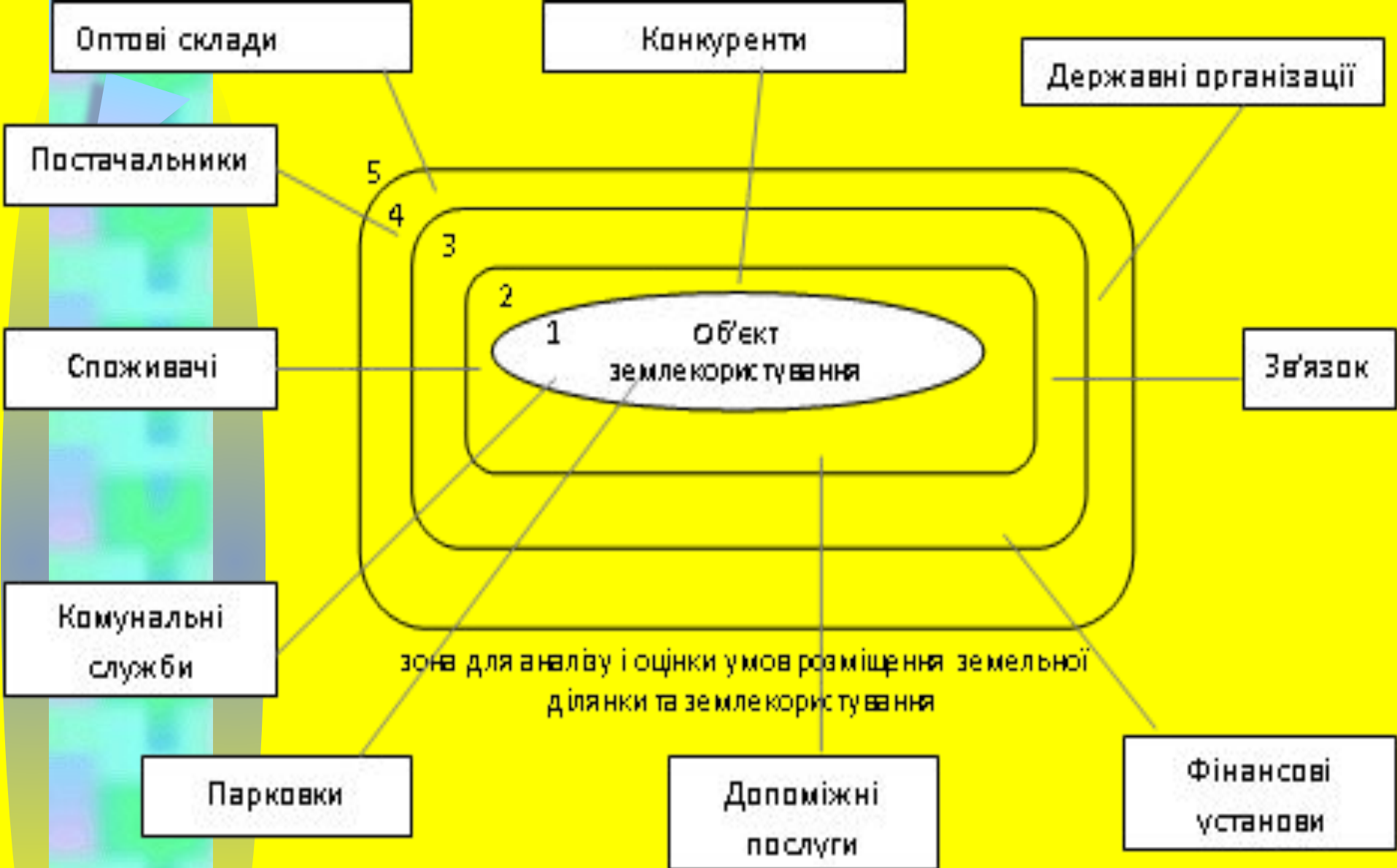



Рисунок 5.3. Сітус земельної ділянки та землекористування
 [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А. М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 76]

Сітус – термін, що характеризує економічне місце розміщення земельної ділянки або землекористування як об'єктів нерухомості.

Сітус (situs) це правило, яке застосовується до правовідносин прав власності на «реальне наявне майно».

Відповідно, сітус це результат взаємодії конкретного варіанту землекористування та економічного середовища принаймні на чотирьох рівнях.

На **рисунку 5.3** вони відмічені умовними концентричними колами, що позначають найближчі території в межах населеного пункту або території ради: (2) зона прилеглої території; (3) центральна (*комерційну*) зона; (4) вся територія ради чи району; (5) зона для аналізу і оцінки умов розміщення земельної ділянки та землекористування.



На інших територіях сітус формується при здійсненні фізичних і економічних характеристик земельних об'єктів де необхідно провести аналіз їх розташування і зовнішнього середовища на відповідному рівні.

Оскільки положення земельної ділянки та землекористування фіксоване, їх оточення має великий вплив на споживчі властивості і їх цінність, що наглядно можна побачити на **рисунках 5.4. – 5.8.**

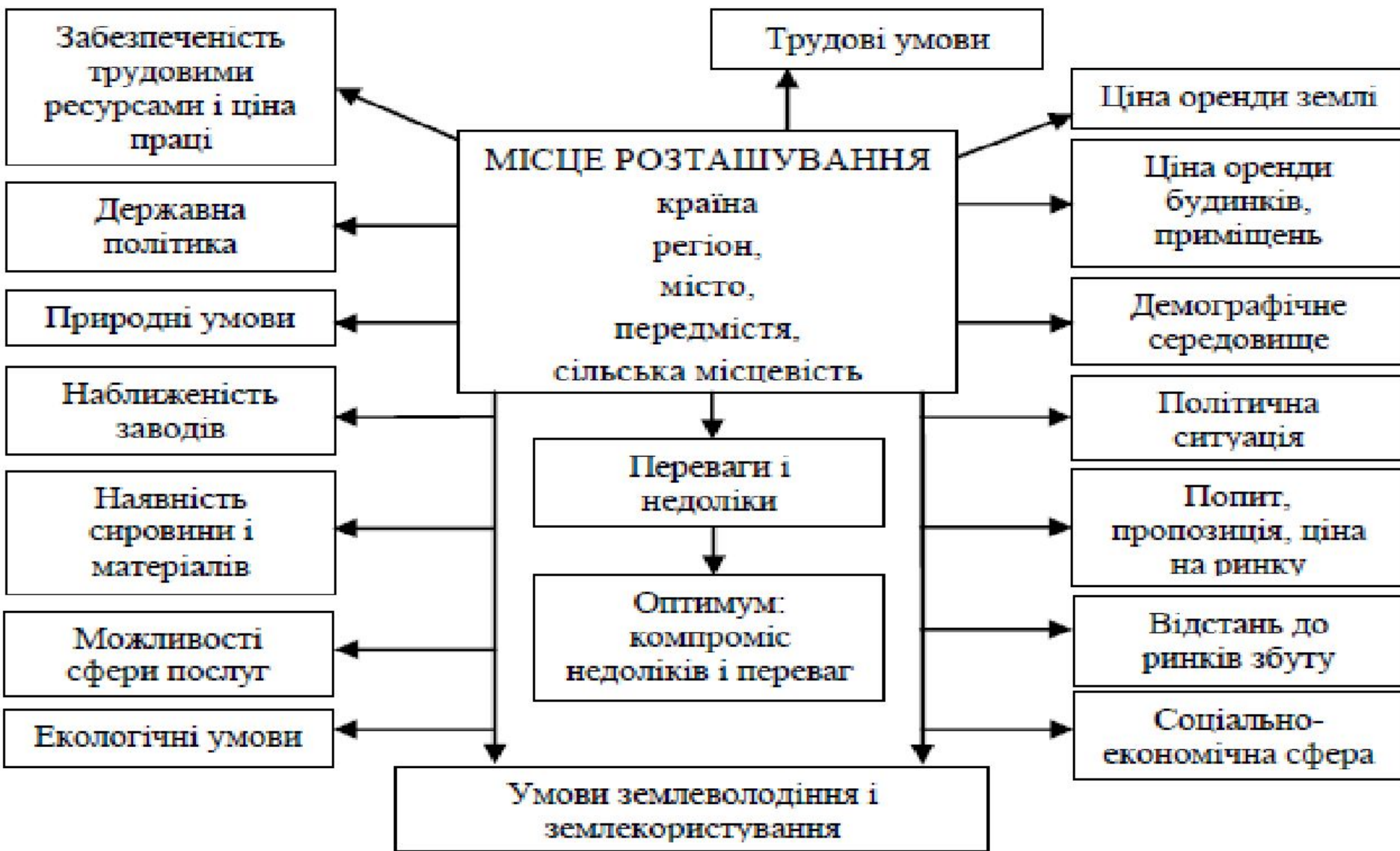


Рисунок 5.4. Зовнішнє середовище земельної ділянки або землекористування
[Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А. М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 77]

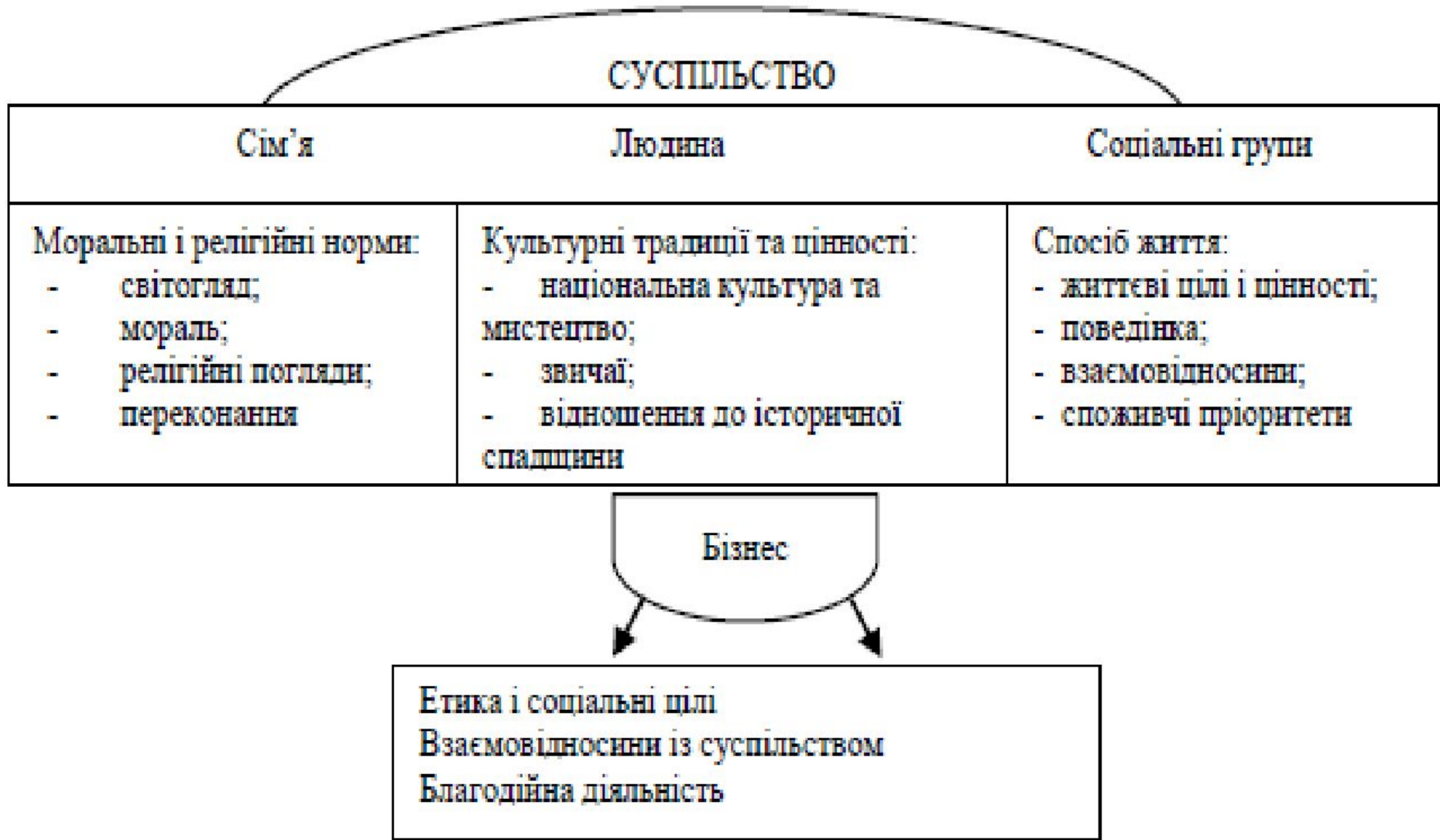


Рисунок 5.5. Соціально-культурне середовище щодо земельної ділянки або землекористування як об'єктів нерухомості [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В. М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 77]



Рисунок 5.6. Економічне середовище земельної ділянки або землекористування [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А. М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 78]

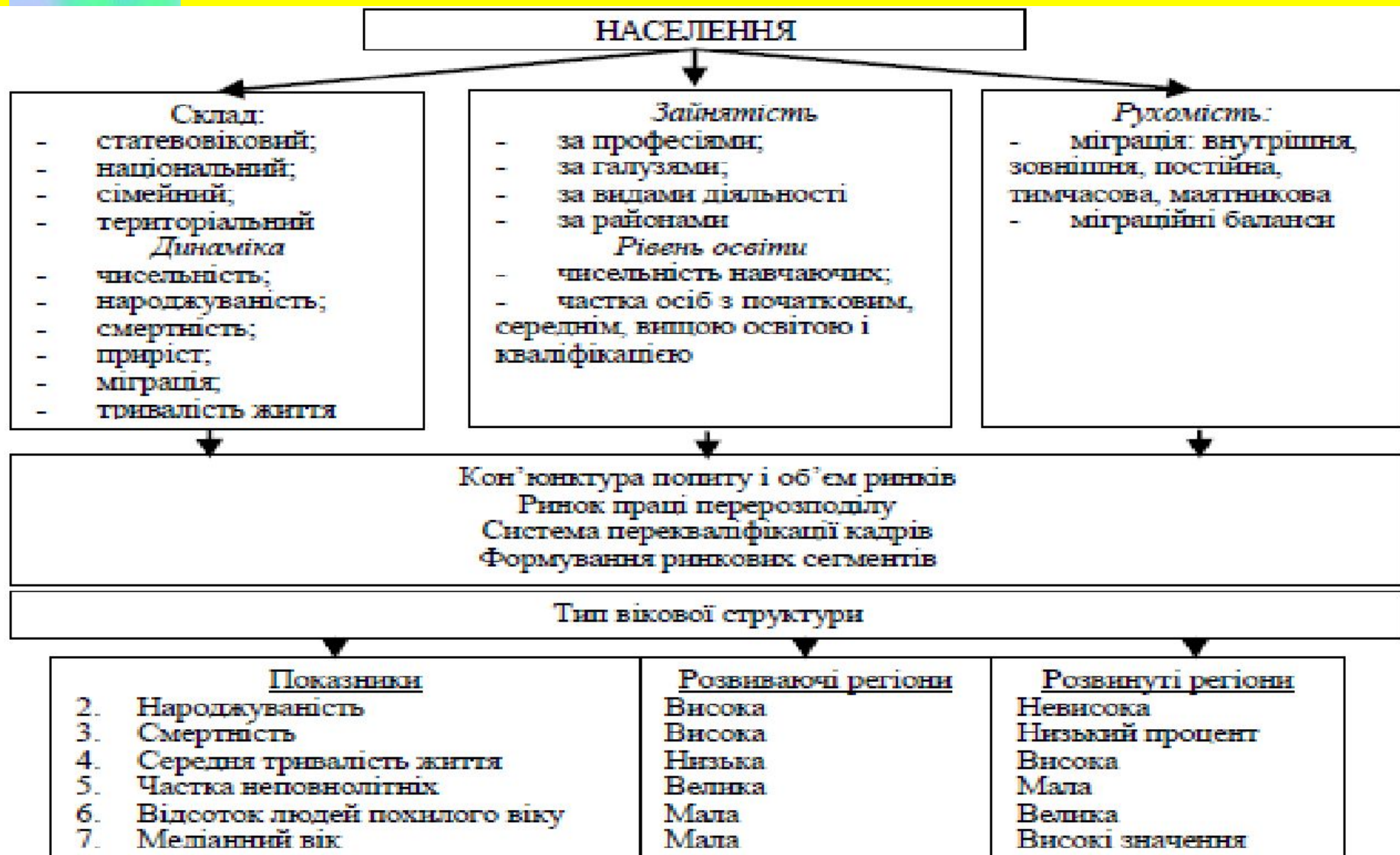


Рисунок 5.7. Демографічне середовище щодо земельної ділянки або землекористування як об'єктів нерухомості [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 78]

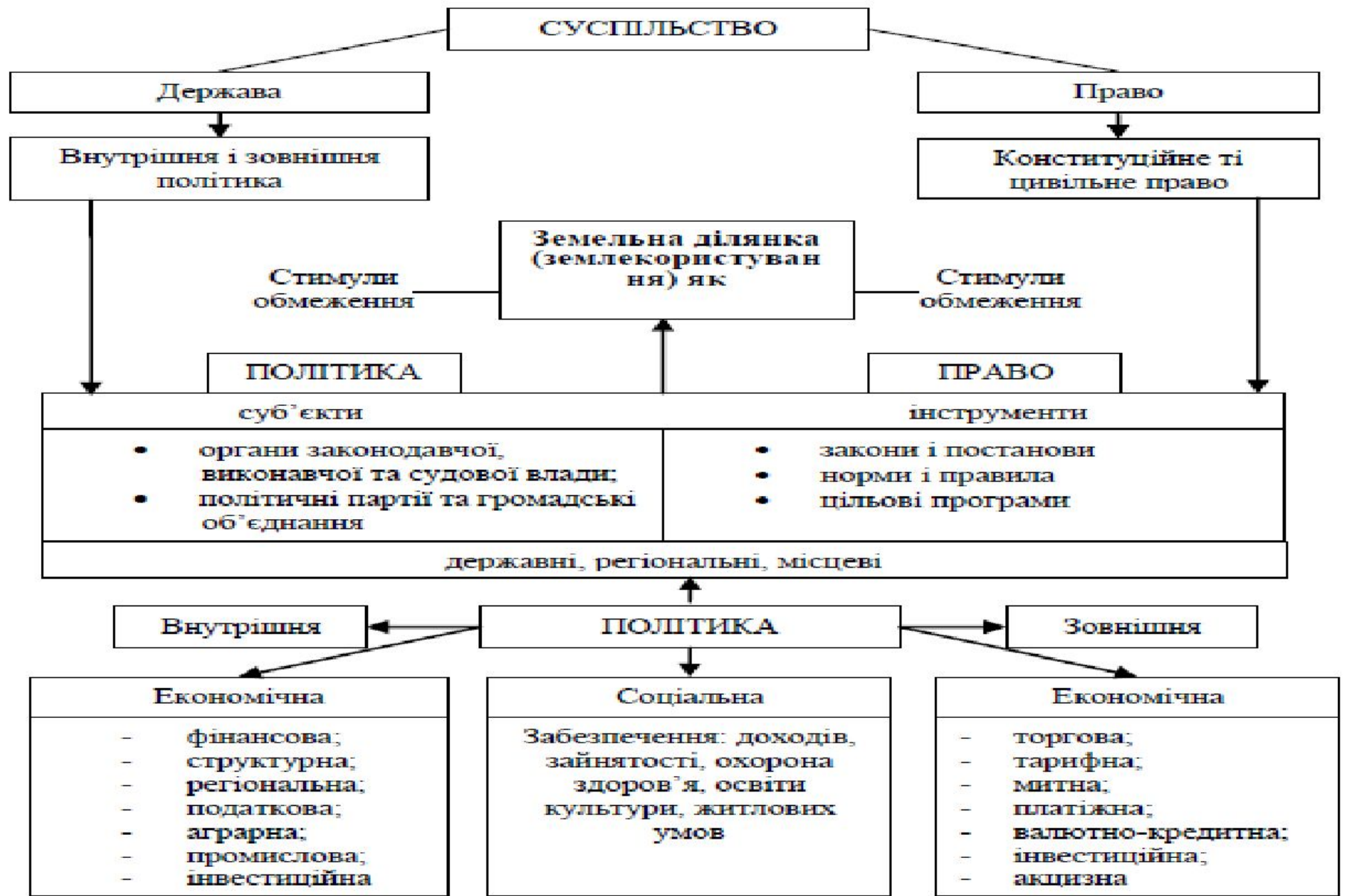


Рисунок 5.8. Правові і політичні фактори розміщення земельної ділянки або землекористування [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 79]

Вивчення місця розміщення земельних об'єктів, особливо під забудовою, повинно містити також екологічну оцінку середовища.

За інших рівних умов **якість місця розташування як об'єктів нерухомості багато в чому визначають фактори, які встановлюються державою і місцевими органами влади:**

- система господарювання (земельне, містобудівне, господарське, цивільне та інше право;**
- ліцензійні і сертифікаційні норми; трудове законодавство, ризик зміни господарського устрою, тобто ризик політичної нестабільності (*експропріації, обмеження в діяльності підприємства*);**
- умови переведення капіталу і прибутку, юридичні вимоги до засновницьких документів організації, до звітності, бюджетного контролю та аудиту;**

- 1] **заходи захисту навколишнього середовища (регулювання навантажень на навколишнє середовище, відшкодування шкоди екології, податки за використання навколишнього середовища);**
- 2] **державна допомога (субсидії, цільові програми для окремих територій або районів, наприклад гірських, адміністративна підтримка землекористування).**

Важливими чинниками при оцінці місця розташування земельної ділянки або землекористування як об'єктів нерухомості можуть бути природні кліматичні умови (рис. 5.9).

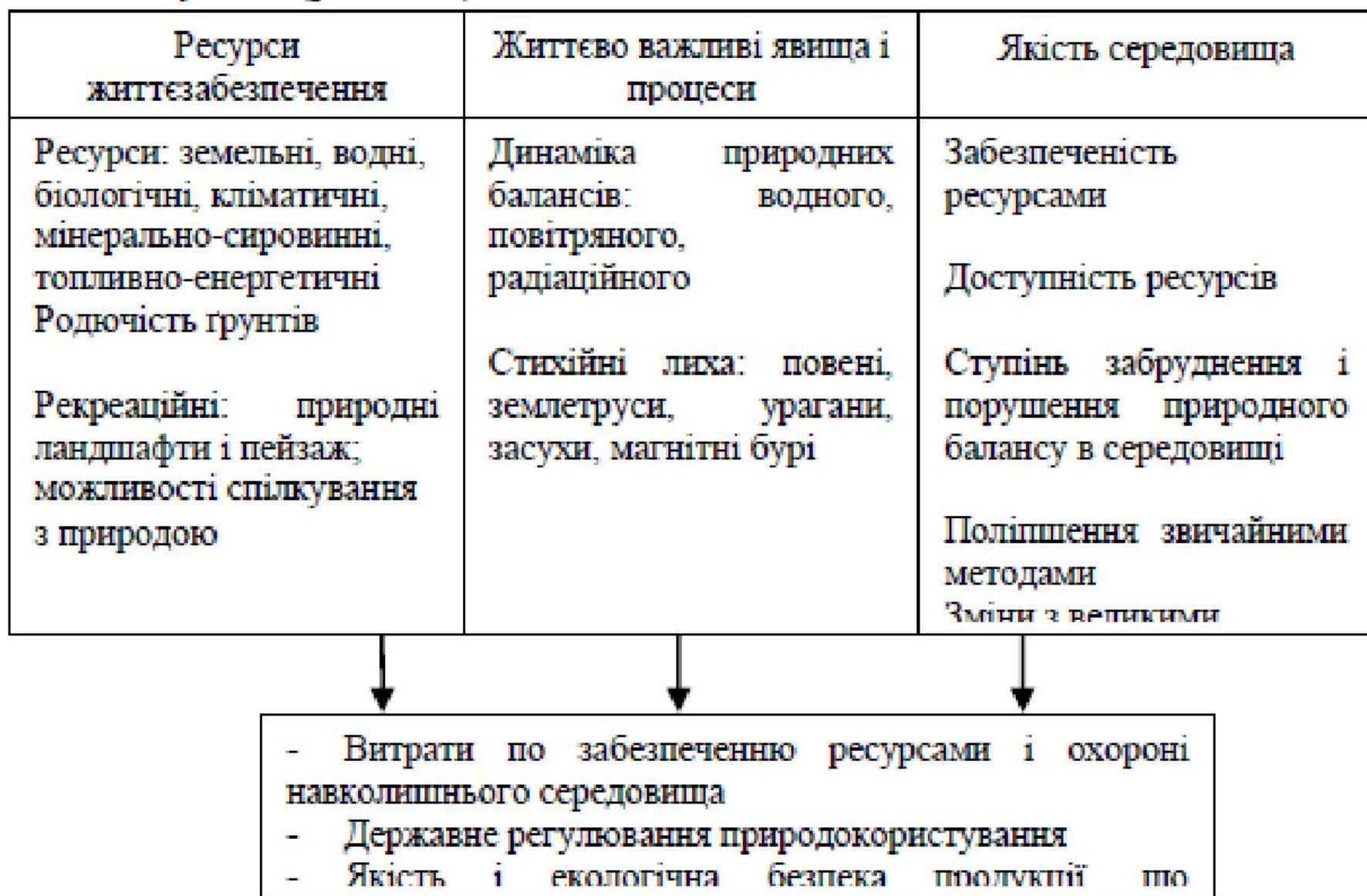



Рисунок 5.9. Природні умови розміщення земельної ділянки або землекористування [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н. А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 80]



Крім безпосереднього впливу на вартість земельної ділянки або землекористування таких факторів, як клімат, вологість, наявність цінних для сільського господарства земель, природно рекреаційні або оздоровчі ресурси, велике значення можуть набувати різноманітного впливу навколишнього природного середовища на життєдіяльність людей, що знаходяться в них.

4. Відмінності в споживчих властивостях земельних ділянок як об'єктів власності

В системах земельних відносин та землекористування основним об'єктом економічних відносин є земельні ділянки, які володіють різними споживчими властивостями і правами на них.

Організація використання і охорони земельних ресурсів як земельної ділянка або землекористування та обіг земельних ділянок (*перехід від однієї особи до іншої за допомогою укладення договорів та інших угод*) здійснюється відповідно до Земельного кодексу України та низки законів в розвиток кодексу [Земельний кодекс України].

Існує поділ земель на вилучені з обігу, обмежені в обороті і не вилучені з обігу.

Відчуження земельних ділянок, повністю вилучених з обороту, не допускається взагалі, а земельні ділянки, обмежені в обороті, можуть придбати лише певні особи.

Продаж земельних ділянок, а також їх виділення для підприємницької діяльності і переведення з однієї категорії в іншу здійснюються відповідно до Земельного кодексу України.

Правовий статус земельної ділянки включає цільове призначення, функціональне та дозволене (за складом угідь) використання, форму законного володіння.

В описі земельної ділянки відображаються:

1. Найменування суб'єкта земельного права – юридичної або фізичної особи із зазначенням точної адреси, документів, що засвідчують особу, і фінансових реквізитів.

2. Адресні орієнтири – район, село, селище, місто, вулиця, номер будинку і будови (*в містах і селищах*).

3. Документи, що встановлюють і що засвідчують право землекористування (рішення, розпорядження, державний акт, свідоцтво, договір оренди тощо).

В описі земельної ділянки відображаються:

4. Категорія земель, цільове призначення та фактичне використання.

5. Код класифікатора земель.

6. Площа за документами, що посвідчують (встановлюються) право на ділянку; площа фактична, в тому числі стороннього користування (глибина, ширина, форма).

7. Площа санітарно-захисної зони і / або зони з особливим режимом використання в межах земельної ділянки.

8. Вид земельного права (власність – приватна, державна, комунальна).

9. Поверхневий і шар ґрунту, ландшафт, контури і топографія.

10. Поліпшення і інженерне облаштування (підводи електроенергії, води).

На земельну ділянку складається кадастровий план, який містить:

- **експлікацію земель** – забудовану територію, площі під інженерними комунікаціями, дорогами, дамбами, кар'єрами, відвалами, лісовими насадженнями, садами, ріллею, сіножатями, пасовищами та іншими сільськогосподарськими угіддями, болотами, пісками, торфорозробками і водними поверхнями;
- **розмір земельного податку** (в разі знаходження земельної ділянки у власності) або орендної плати з одиниці площі;
- **нормативну грошову оцінку і ринкову вартість земельної ділянки;**
- **балансову вартість будівель, споруд та насаджень;**

Кадастровий план містить:

- загальну вартість земельної ділянки і будівель;
- розмір податку на вартість об'єкта нерухомості;
- інженерно-технічні характеристики;
- екологічні показники;
- містобудівні характеристики – функціональна зона, економіко-планувальна зона та ін.;
- поклади корисних копалин тощо.

Земельна ділянка може бути **подільною і неподільною**.

Подільною є ділянка, яку можна розділити на частини, при цьому кожна частина після розподілу утворює самостійну земельну ділянку, дозволене використання якої може здійснюватися без переведення її до складу земель іншої категорії (за винятком випадків, встановлених законами).

Неподільною визнається земельна ділянка, яка за своїм цільовим призначенням і дозволеним використанням не може бути розділена на самостійні ділянки. Відповідно до законодавства не допускається розподіл міських земель певного розміру, земель фермерських господарств та ін.

Центральний правовий інститут в ринковій економіці – право власності. Це право дає особі юридичну владу над річчю і називається речовим правом. Різні види речових прав відрізняються саме обсягом цієї влади.

Згідно статті 316 «Поняття права власності» Цивільного кодексу України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Особливим видом права власності є право довірчої власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління майном [Цивільний кодекс України].

Згідно статті 78 «Зміст права власності на землю» Земельного кодексу **право власності на землю** – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Отже, **власність** – це комплекс прав, який може бути розподілений між різними суб'єктами або зосереджений в одних руках: Основними складовими елементами власності є:

1) **Володіння** – первинний компонент власності, заснований на законі фізичного контролю над земельним об'єктом, можливості мати його у себе, містити в своєму господарстві, на балансі і т. д., Фактичне володіння об'єктом. Воно створює необхідні передумови для реалізації двох інших правочинів – користування і розпорядження. Можна володіти земельним об'єктом, але не користуватися ним. Користуватися ж земельним об'єктом, не володіючи ним фактично, неможливо.

2) **Користування** – застосування об'єкта власності відповідно до його призначення на розсуд і бажанням користувача або власника, вилучення із об'єкта корисних властивостей або доходу. Володіння і користування можуть бути з'єднані в руках одного суб'єкта або розділені між різними суб'єктами.

3) **Розпорядження** – всеосяжний, вищий спосіб реалізації відносин між об'єктом і суб'єктом власності, а саме, це право вирішувати, яким чином і ким може бути використаний сам земельний об'єкт і одержуваний від нього дохід; визначення юридичної долі об'єкта власності.

Тобто власник земельного об'єкту не тільки володіє і користується майном, а й розпоряджається ним в цілях і межах, що не порушують права власника в межах обмежень, встановлених законодавством.

Під повним правом власності розуміється право володіти, користуватися і розпоряджатися власністю в рамках, що не суперечать законодавству. Повне право власності має найвищу вартість.

В українському законодавстві **«пучок прав та правомочностей»** нараховує більше 17 складових елементів (рис.), проте належний розвиток в економічних відносинах одержали тільки частина їх.

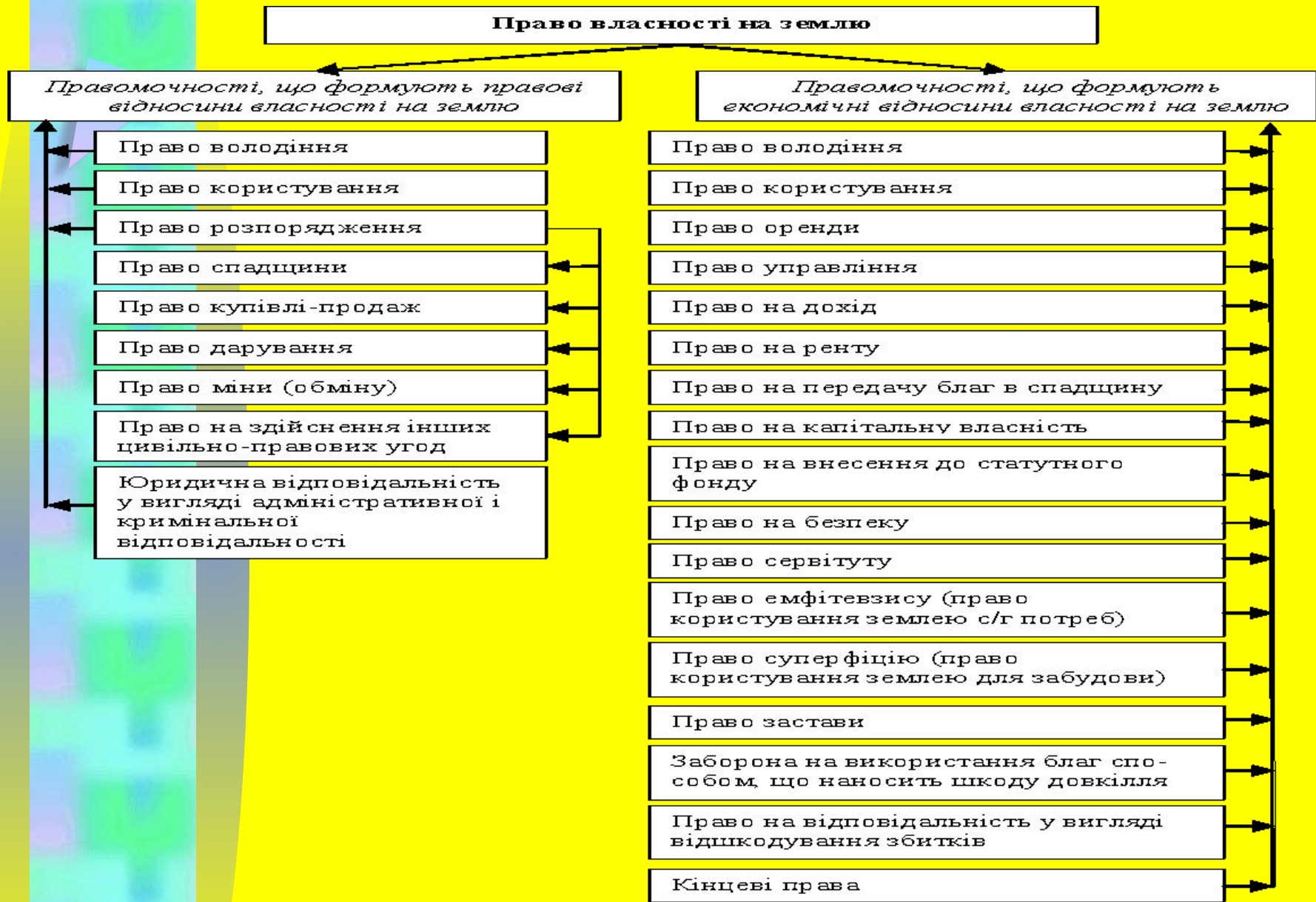


Рисунок. Структура видів прав, як складових власності на землю за правовими та економічними правомочностями [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., С. 84]

Це право користування, право розпорядження, право на перехід речі у спадок або по заповіту.

Право розпорядження, як підфункція управління ототожнюється з функцією управління в цілому.

Але **управляти** не означає тільки розпоряджатися. Це означає, крім того, **планувати, організовувати, координувати і контролювати** процес реалізації розпорядження.

Тому існуюча думка, що реальним власником є той, хто розпоряджається власністю на земельну ділянку, не є вірною.

Причина цього:

по перше, помилкова уява українських політиків про власність як правові відносини, зміна яких визначає зміни всіх інших економічних відносин, та не розуміння принципової різниці між економічними і правовими відносинами власності;

по друге – відсутність серйозних фундаментальних досліджень економічних та правових відносин власності на землю.

Разом з тим, права власності на землю тісно пов'язані із використанням земельної ділянки як товару та капіталу, відповідно з оцінкою їх вартості.

При оцінці прав власності на землю як активу, недостатньо визначити суб'єкт і об'єкт права власності, але також важливий і спосіб наділення його та співвідношення прав.

Наприклад, одна і та ж земельна ділянка володітиме різною ринковою вартістю у одного і того ж суб'єкта власності залежно від кількості і поєднання прав, якими цей суб'єкт наділений.

Земельна ділянка з призначенням під індивідуальне житлове будівництво для міського жителя має більшу ринкову вартість, чим та ж земельна ділянка, але віднесена до земель сільськогосподарського призначення, оскільки переведення земельної ділянки з однієї категорії в іншу створює умови для різної її цінності на ринку та потребує

оцінних, тимчасових, трудових і фінансових витрат.

Економічно власність реалізується тоді, коли починає приносити дохід, зокрема, в процесі присвоєння і відчуження землі та іншого нерухомого майна як основного фактора виробництва та його результатів – доходу.

Існує два основних способи привласнення та відчуження благ:

індивідуально відокремлений – приватний
спільний – загальний, публічний.

Відповідно за ознакою суб'єкта присвоєння розрізняють основні форми власності:

- приватну
- державну,
- комунальну.

В Україні, як і в багатьох розвинених країнах світу (США, Англія та ін.) встановлено: коли власність перешкоджає реалізації громадських інтересів, вона підлягає постійним або тимчасовим обмеженнями.

Постійні обмеження прав власності на землю, обумовлені її обмеженістю і незамінністю у підприємницькій діяльності, та включає:

- систему зонування земель за категоріями та типами (підтипами) землекористування;**
- раціональне використання і охорону земель;**
- контроль за використанням земель та навколишнього середовища;**
- захист законних прав та інтересів інших власників, орендарів і користувачів землі;**
- врахування будівельних норм і правил, проектів планування та забудови населених пунктів;**
- обмеження прав користування або розпорядження пам'ятками історії, культури, охоронними зонами, сільськогосподарськими землями та ін.**

Для власників земельних ділянок та землекористування законом можуть бути встановлені певні тимчасові обмеження (обтяження), які ускладнюють його права при здійсненні прав власності.

Обмеження прав власності:

- сервітути;
- іпотека;
- оренда тощо.

Згідно статті 14 «Склад відомостей Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель» відомості про обмеження у використанні земель включають :

- **вид;**
- **опис меж;**
- **площа;**
- **зміст обмеження;**
- **опис режимоутворюючого об'єкта – контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта);**
- **інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.**

5. Класифікація земель, земельних ділянок та землекористування

Класифікація земель, земельних ділянок та землекористування не тільки сприяє більш успішному їх вивченню, а й дає професіоналам і споживачам єдині орієнтири.

Ознаки класифікації земель, земельних ділянок та землекористування, що є основою для групування, різні, як різні мотивація і умови платоспроможності. Єдиного типологічного критерію, що інтегрує вплив усіх чинників, немає.

На практиці застосовують кілька критеріїв, які дають обґрунтоване уявлення про земельні ділянки та землекористування як об'єкти нерухомості. Але завжди треба пам'ятати, що земельний ринок розвивається не за класифікацією, а відповідно до потреб його учасників. Тому завжди з'являються об'єкти змішаних форматів, а деякі лише частково збігаються з класичними визначеннями.

Визначення об'єктів земельного ринку припускає наявність в їх структурі двох елементів (рис. 5.11):

1. Земельні ділянки із ресурсами природного походження (створених природою) як об'єкти земельного ринку – земельні ділянки сільськогосподарського використання, під лісом, під водними об'єктами і ділянками надр. Їх ще називають *«Нерухомістю за природою»*.

2. Земельні ділянки із штучними об'єктами (земельні поліпшення): для розміщення багатоквартирних будинків, комерційних, громадських (*спеціальних*) будівель і споруд, інженерних споруд.

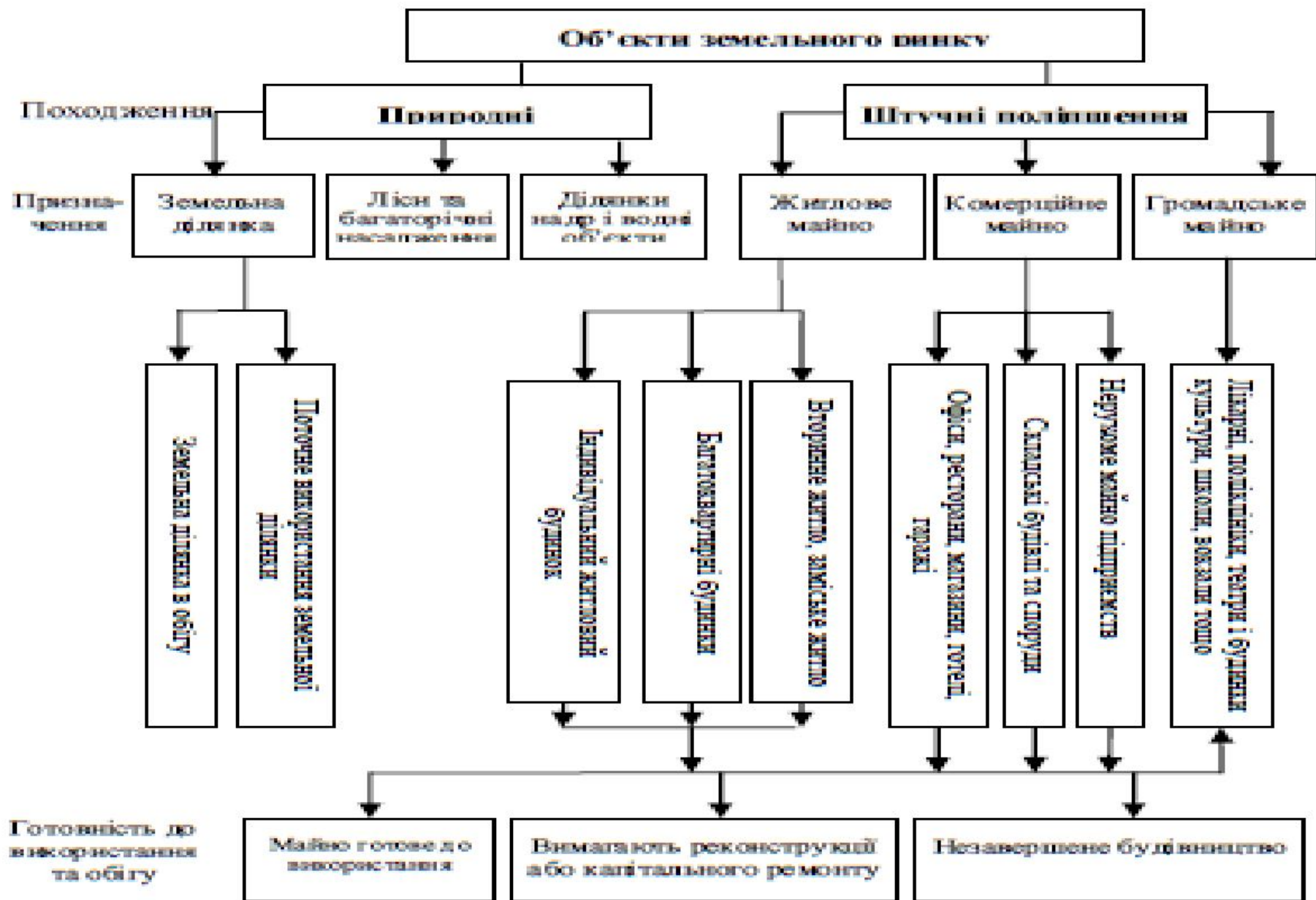


Рисунок 5.11. Укрупнена класифікація об'єктів земельного ринку

Земельні ділянки як товар – це об'єкт угод (купівлі-продажу, дарування, застави та ін.), що задовольняє різні реальні чи потенційні потреби й має визначені якісні і кількісні характеристики. Кожна категорія земель має свої споживчі властивості, відповідно, і потенційні потреби (рис.).

Земельні ділянки **містять у собі одночасно і благо**, необхідне споживачам, **і витрати чи інвестиції**, без яких володіння і користування ними практично неможливо. Ці якості проявляються у вигляді їхньої **корисності, рідкісності, обмеженості і капіталоємності**.

Земельну ділянку можна купити, продати, подарувати, заставити, внести в статутний капітал, здати в оренду. Такі операції з земельними ділянками набувають масового характеру, що вимагає забезпечення **юридичної чистоти прав** на них, повноти опису самої ділянки, її правового статусу, в тому числі обмежень, пов'язаних з використанням.



Рисунок . Загальна класифікація земель за споживчими властивостями

В умовах функціонування різних форм власності на землю, різкого збільшення кількості власників земельних ділянок, складної екологічної ситуації, можливості здійснення різних операцій з земельними ділянками, регулювання відносин між власниками і користувачами земельних ділянок та юридичними особами і громадянами, яким право обмеження щодо користування земельною ділянкою, необхідно будувати на правовій основі, яку потрібно розвивати і вдосконалювати.

Вимоги до власників земельних ділянок у всьому світі формуються з урахуванням специфіки землі. Власники повинні бути не тільки користувачами землі, але й її охоронцями. Відповідно право власності на землю супроводжується накладанням на власників певних обов'язків і обмежень, які вони повинні виконувати.

Такий підхід передбачає здійснення **класифікації земель за їх категоріями, типами (підтипами) землекористування, цільовим призначенням земельних ділянок та функціональним і дозволеним (за складом угідь) використання земель в межах землекористування. Фрагмент класифікації типів землекористування, цільового призначення, функціонального та дозволеного використанням земель в межах їх категорій (табл.).**

Нами в кожній категорії земель виділяються типи (підтипи) землекористування, види цільового призначення, функціонального та дозволеного використання.

Така система є наскрізною і зручною в користуванні.

Фрагмент класифікації типів землекористування, цільового призначення, функціонального та дозволеного використання земель в межах їх категорій

Категорія земель	Тип (підтип) землекористування	Цільове призначення (види використання) земель	Функціональне використання земель	Дозволене використання земель
Землі сільськогосподарського призначення	Сільськогосподарський; Польовий Грунтозахисний Садовий Сінокосо-пасовищний Спеціальний Змішаний	Для ведення товарного с/г виробництва Для ведення фермерського господарства Для ведення особистого селянського господарства; Для ведення садівництва; Для сінокосіння і випасання худоби; Для дослідних і навчальних цілей; Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства Для ведення підсобного сільського господарства. Для ведення мисливського господарства Для зайняття традиційними народними промислами Для надання послуг у сільському господарстві	Виробництво рослинницької продукції Виробництво тваринницької продукції Поліпшення якості життя населення Здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності Ведення мисливського господарства Підтримка структурної ролі середнього і малого бізнесу Розміщення сільськогосподарської виробничої інфраструктури	Рілля; Перелогів Багаторічні насадження: сади, виноградарства, інші; Сінокоси; Пасовища; Під господарськими будівлями і дворами; Під господарськими шляхами і прогонами; Землі, які потребують меліоративного будівництва; Землі тимчасової консервації. Забруднені сільськогосподарські угіддя, які не використовуються в с/г виробництві.

Категорія земель – це вид використання земель України залежно від типів землекористування та основного цільового призначення для цілей територіального регулювання земельних відносин, планування раціонального використання земель та оподаткування.

Типи землекористування це різновид використання земель відповідно до певної типологічної ознаки: суспільних та соціально-економічних потреб, еколого-економічної придатності, основного виду використання земель. Типи землекористування поділяються на підтипи із врахуванням функціональності землекористування.

Цільове призначення земель – встановлені законодавством порядок, умови, межі експлуатації (використання) земель для конкретних цілей у відповідності з їх категорією. Класифікація цільового призначення земель – типологічний розподіл земель на види (класи) цільового призначення в залежності від правового режиму земельних ділянок; вираження цілі її надання для здійснення конкретного виду господарської діяльності або використання.

Функціональне використання земельної ділянки – вид використання земельної ділянки відповідної категорії земель та цільового призначення, встановлений з урахуванням економічної доцільності, що провадиться на ній.

Дозволене використання земель – різновиди використання земель визначені на підставі документації із землеустрою, які характеризуються складом земельних угідь та функціональним використанням земельних ділянок.

Література до теми 5

- 1. Закон України «Про державний земельний кадастр»**
- 2. Цивільний кодекс України**
- 3. Земельний кодексі України**
- 4. Конституція України**
- 5. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В. М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А. М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с.**
- 6. Словарь инвестиционных и оценочных терминов (126)**
- 7. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: Монографія. – Львів. СПОЛОМ, 2011. – 520 с.**



ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!