

УДК 332.3

Дзюбинська О.В.,  
Луцький національний технічний університет

## ІДЕНТИФІКАЦІЯ РЕКРЕАЦІЙНИХ ТЕРИТОРІЙ ДЛЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

*Наведені результати дослідження рекреаційних територій в розрізі категорій земель за основним цільовим призначенням. Обґрунтовано врахування функціонального використання та складу угідь земельних ділянок на рекреаційних територіях при проведенні грошової оцінки земель.*

**Ключові слова:** *землі рекреаційного призначення, грошова оцінка земель.*

**Постановка проблеми.** В сучасній земельно-оціночній практиці належність земельних ділянок до категорії земель за основним цільовим призначенням відіграє вирішальне значення у визначенні процедури проведення їх грошової оцінки. На даний час землі рекреаційного призначення є окремо визначеною категорією земель України і мають особливий правовий режим. Проте рекреаційна діяльність проводиться і на інших категоріях земель, що не завжди дозволяє достовірно визначити рекреаційні землі як об'єкт грошової оцінки. Функції земель рекреаційного призначення тісно переплітаються з функціональним навантаженням земель інших категорій, які регулюються відповідними правовими режимами використання. Це не завжди дозволяє правильно ідентифікувати землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення, та використати земельно-облікову інформацію для проведення їх грошової оцінки.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Над проблемами визначення земель рекреаційного призначення працювали вчені багатьох наукових напрямків. Правовий режим рекреаційних територій висвітлений в роботах вчених-правовиків [1]. Класифікація рекреаційних ресурсів розроблена в працях з туризму та курортології [2]. Вирішення проблем грошової оцінки земель рекреаційного призначення розкрито в роботах Ю. Дехтяренка, Ю. Манцевича, А. Мартина, Ю. Палехи та інших [3, 4]. В той же час питання оцінки земель, що використовуються для рекреаційно-туристичної діяльності залишалися малодослідженими.

**Постановка завдання.** При проведенні нормативної грошової оцінки земель різних категорій за основним цільовим призначенням, на яких проводиться рекреаційна діяльність, неодноразово виникає проблема врахування функціонального використання та складу угідь земельних ділянок.

**Виклад основного матеріалу.** Найбільш ефективно використання об'єкту оцінки передбачає крім визначення існуючих категорії земель та правового режиму

використання територій, також можливу зміну цільового призначення земель. В сучасному розумінні рекреаційною вважають територію, що використовується для оздоровлення, масового відпочинку людей, туризму та екскурсій. За призначенням виділяють дві групи рекреаційних територій: для короткотермінової рекреації (лісопарки, зелені зони, приміські ліси, водойми тощо) та тривалої (приморські райони, лікувально-санаторні території, курорти, туристичні комплекси). Рекреаційна територія поняття ширше за рекреаційну зону, під якою розуміють територію призначену для відпочинку й туризму. Рекреаційні зони зазвичай розташовані в межах зелених зон міст і передбачають короткострокове перебування людей [2].

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів [5]. Складність оцінки рекреаційних територій полягає у відсутності чіткої лінії розмежування земель, які використовуються в рекреаційних цілях від інших категорій, відсутності кадастру рекреаційних земель та об'єктів. Раніше землі рекреаційного призначення були включені до єдиної категорії земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення, з чим і пов'язана схожість їх функціонального навантаження.

На даний час до земель рекреаційного призначення відносять земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень, міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації [5]. Дані землі не охоплюють всього різноманіття територій, що використовуються в рекреаційних цілях. Рекреаційні території знаходять на землях різних категорій (табл. 1) і регулюються відповідними законодавчими актами (табл. 2).

На землях сільськогосподарського призначення та житлової забудови законодавством України, що регулює туристичну діяльність, передбачено сільський вид туризму, котрий використовує земельні ділянки садиб, для ведення фермерського та особистого селянського господарств [6]. При плануванні та забудові населених пунктів в обов'язковому порядку створюються рекреаційні зони, які можуть розміщуватись на землях житлової та громадської забудови, де передбачається оздоровча, культурно-пізнавальна та розважальна рекреаційна діяльність [7].

Таблиця 1

## Рекреаційна діяльність на землях різного цільового призначення

Код КВЦПЗ	Види цільового призначення земель	Рекреаційна діяльність
1	2	3
Секція А	Землі сільськогосподарського призначення	
01.02	Для ведення фермерського господарства	Культурно-пізнавальна: - натуралістична
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	
01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	
Секція В	Землі житлової та громадської забудови	
02.01	Для будівництва обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Культурно-пізнавальна: - натуралістична
03.08	Для будівництва обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	Оздоровча: - маршрутопрогулянкова; - спортивна; - водноспортивна; Розважальна рекреація: - театральнo-концертна; - активно-відпочинкова
Секція С	Землі природно-заповідного фонду	
	для збереження та використання:	
04.01	біосферних заповідників	Оздоровча: - маршрутопрогулянкова; Культурно-пізнавальна: - натуралістична
04.01	природних заповідників	
04.03	національних природних парків	
04.04	ботанічних садів	
04.05	зоологічних парків	
04.06	дендрологічних парків	
04.07	парків пам'яток садово-паркового мистецтва	
04.08	заказників	
04.09	заповідних урочищ	
04.10	пам'яток природи	
04.11	регіональних ландшафтних парків	
Секція D	Землі оздоровчого призначення	
06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	Лікувальна: - кліматолікування; - бальнеолікування; - грязелікування

## Продовження таблиці 1

1	2	3
Секція Е	Землі рекреаційного призначення	
07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	Оздоровча: - маршрутопрогулянкова; - спортивна; - водноспортивна; - купально-пляжна; Культурно-пізнавальна: - культурно-історична Розважальна: - театрально-концертна; - активно-відпочинкова
07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури спорту	Оздоровча: - спортивна; - водноспортивна Розважальна: - активно-відпочинкова
07.03	Для індивідуального дачного будівництва	Оздоровча:
07.04	Для колективного дачного будівництв	- маршрутопрогулянкова
Секція Г	Землі історико-культурного призначення	
08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	Культурно-пізнавальна: - культурно-історична
Секція Н	Землі лісогощарського призначення	
09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	Оздоровча: - маршрутопрогулянкова; - полювання
Секція І	Землі водного фонду	
10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	Лікувальна: - кліматолікування; - бальнеолікування; - грязелікування. Оздоровча: - маршрутопрогулянкова; - водноспортивна; - рибальство; - купально-пляжна Культурно-пізнавальна рекреація: - натуралістична

Продовження таблиці 1

1	2	3
Секція К 16.00	Землі запасу	Можливо всі перелічені
Секція К 18.00	Землі загального користування	Оздоровча рекреація: - маршрутопрогулянкова; - водноспортивна; - купально-пляжна Культурно-пізнавальна: - натуралістична

Території та об'єкти природно-заповідного фонду можуть використовуватися в оздоровчих та рекреаційних цілях для задоволення потреб суспільства в оздоровчій та культурно-пізнавальній рекреації [8]. Землі оздоровчого призначення використовуються, крім основного цільового призначення, також для задоволення потреб населення в лікувальній рекреації (кліматолікування, бальнеолікування, грязелікування) [9].

Таблиця 2

Правове регулювання рекреаційної діяльності на землях різного цільового призначення

№ за/п	Категорії земель	Правове регулювання
1.	Землі сільськогосподарського призначення	Закон України "Про туризм" ст. 4.
2.	Землі житлової та громадської забудови	Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" ст. 2.
3.	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	Закон України "Про природно-заповідний фонд" ст. 9.
4.	Землі оздоровчого призначення	Закон України "Про курорти" ст. 1.
5.	Землі рекреаційного призначення	Земельний кодекс України ст. ст. 50, 51.
6.	Землі історико-культурного призначення	Закон України "Про охорону культурної спадщини" ст. 25.
7.	Землі лісгосподарського призначення	Лісовий кодекс України ст. 39.
8.	Землі водного фонду	Земельний кодекс України ст. 59; Водний кодекс України ст. 64.

Законодавством України передбачено використання об'єктів культурної спадщини з туристичною метою. Відповідно на землях історико-культурного призначення проводиться культурно-історична рекреаційна діяльність [10]. Функціональний поділ лісів за економічним та соціально-екологічним значенням передбачає рекреаційно-оздоровчі ліси, в яких проводиться оздоровча маршрутопрогулянкова рекреація та полювання [11]. Землі водного фонду використовуються крім основного цільового призначення в рекреаційних цілях, де проводиться лікувальна (кліматолікування, бальнеолікування, грязелікування); оздоровча (маршрутопрогулянкова, водноспортивна, рибальство, купально-пляжна); культурно-пізнавальна (натуралістична) рекреація [5, 12].

**Висновки.** З вище викладеного випливає, що рекреаційні території знаходяться на різних за організаційним і правовим режимами землях та входять до складу земель житлової та громадської забудови, водного, лісового та природно-заповідного фонду, сільськогосподарського, історико-культурного, рекреаційного й оздоровчого призначення, земель загального користування і можуть перебувати в землях запасу кожної категорії. При проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах населених пунктів потрібно застосовувати коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок, на яких проводиться рекреаційна діяльність, як для змішаного використання і визначати як середньозважене значення (за площею) коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. При проведенні нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення доцільно застосовувати коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки, до оцінки земельних ділянок, що включають в себе рекреаційні території.

### Література

1. Бондар Л.О. Правовий режим земель рекреаційного призначення / Л. Бондар. // Право. — 2010. — № 11. — С. 34 — 40.
2. Фоменко Н.В. Рекреаційні ресурси та курортологія / Н. Фоменко. — К. : Центр навчальної літератури, 2007. — 312 с.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.]. — К. : Профі, 2007. — 624 с.
4. Мартин А.Г. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: підходи до реалізації нового методичного підходу / А. Мартин. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9221>. — Назва з титул. екрану.

5. Земельний кодекс України від 25.10. 2001 р. № 2768–III : за станом на 05 груд. 2013 р. / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Офіційний вісник України. — 30. 11. 2001. — № 46. — Ст. 2038 із змін.

6. Закон України "Про туризм" від 15. 09. 1995 р. № 324/95–ВР : за станом на 09 лис. 2013 р. / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. — 01. 08. 1995. — № 31. — Ст. 241 із змін.

7. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17. 02. 2011 р. № 3038–VI : за станом на 16 жов. 2013 р. / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Офіційний вісник України. — 18. 03. 2011. — № 18. — Ст. 735 із змін.

8. Закон України "Про природно-заповідний фонд України" від 16. 06. 1992 р. № 2456–XII : за станом на 14 лип. 2011 р. / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. — 25. 08. 1992. — № 34. — Ст. 502 із змін.

9. Закон України "Про курорти" від 05. 10. 2000 р. № 2026–III : за станом на 05 січ. 2012 р. / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Офіційний вісник України. — 17. 11. 2000. — № 44. — Ст. 1884 із змін.

10. Закон України "Про охорону культурної спадщини" від 08. 06. 2000 р. № 1805–III : за станом на 27 лип. 2013 р. / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Офіційний вісник України. — 21. 07. 2000. — № 27. — Ст. 1112 із змін.

11. Лісовий кодекс України від 21. 01. 1994 р. № 3852–XII : за станом на 27 лип. 2013 р. / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. — 13. 04. 1994. — № 17. — Ст. 99 із змін.

12. Водний кодекс України від 06. 06. 1995 р. № 213/95–ВР : за станом на 27 лип. 2013 р. / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. — 13. 06. 1995. — № 24. — Ст. 189 із змін.

### **Аннотація.**

Приведенные результаты исследования рекреационных территорий в разрезе категорий земель по основному целевому назначению. Обоснованно учета функционального использования и состав угодий земельных участков на рекреационных территориях при проведении денежной оценки земель.

### **Summary.**

The results of the study of recreational areas in terms of land categories for the main purpose. Proved the functional use of the wetlands and land for recreational areas during the monetary value of land.