

УДК 711.352

*к.т.н., доцент Габрель М.М.,  
Івано-Франківський університет Короля Данила*

## **ЗЕМЕЛЬНА СКЛАДОВА В ОБҐРУНТУВАННІ МІСТОБУДІВНИХ РІШЕНЬ**

Анотація: розглядаються методи врахування земельної складової в розвитку населених пунктів та їх застосування при обґрунтуванні містобудівних рішень. Підтверджена необхідність врахування цієї складової при визначенні стратегії розвитку міста, для вдосконалення його функціонально-планувальної структури та вирішення інших містобудівних завдань.

Ключові слова: земля, землеустрій, земельні відносини, містобудівні рішення.

**Вступ.** Проблема протистояння містобудівельників і «земельників» в обґрунтуванні рішень із забудови й використання території поселень має свою гостроту та історію. Існує підхід «земля первинна», а отже, «земельники» претендують на пріоритет у відповідних рішеннях. Так, земля є основою життєдіяльності, створена Богом цінність, але життя багатогранніше. Містобудівельники, як і фахівці з просторового планування й проектування, вважають обґрунтування рішень багатокритеріальною задачею, де земельна складова важлива, проте не єдина.

Не можна землю відривати від функцій, а суперечку зводити до одного виміру — земля є багатовимірною категорією, а її ефективне використання належить до міжпредметної проблеми. У кожного своя правда, свої критерії обґрунтування власної позиції. Науковий підхід вимагає зважування цих критеріїв за важливістю й пошуку консенсусних рішень.

Сформувалася демаркаційна лінія та протистояння передусім у населених пунктах та містах, яке вже існує на рівнях: методологічному — починаючи від категорійно-понятійного апарату; організаційно-правовому та проектному (земельний і містобудівний кадастр, землеустрій та містобудівне проектування тощо). Таке протистояння шкодить державним та інтересам поселень, якісній їх просторовій організації й ефективному розвитку.

Розглядом земельних ресурсів під кутом зору узгоджень господарських, соціальних та екологічних вимог займаються І. Бистряков, Г. Гуцуляк, Ю. Дехтяренко, О. Драпиковський, І. Іванова, О. Новоторова, М. Ступень, А. Третяк [8–9; 11–13]. У містобудуванні земельні аспекти у формуванні та

управлінні розвитком міст розглядають Ю. Білоконь, М. Габрель, М. Дьомін, Є. Ключніченко, Б. Посацький, Г. Фільваров, І. Фомін [10; 15].

*Метою статті є визначити місце і роль земельної складової в обґрунтуванні містобудівних рішень.*

Проблема оптимізації земельно-містобудівних відносин і усунення протистояння супроводжується вирішенням завдань: 1) уточнення й узгодження категоріально-понятійного апарату; 2) обґрунтування моделі прийняття консенсусних рішень; 3) проектної перевірки інструментарію в містобудівній та землевпорядній практиці.

**Виклад матеріалу. 1. Уточнення й узгодження категоріально-понятійного апарату.** *Землегосподарська діяльність* — діяльність з ефективного використання земельних ресурсів, що ґрунтується на вимогах сталого розвитку: забезпечення суспільних інтересів громади і держави без втрат корисних властивостей земель та погіршення стану навколишнього середовища.

*Землеустрій* — це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин, й раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Об'єктами землеустрою є територія країни, адміністративно-територіальних утворень або їх частин, а також території землеволодінь (землекористувань) і окремі земельні ділянки.

*Землевпорядкування* — система державних заходів з реалізації земельного законодавства, спрямованого на організацію повного й раціонального використання земель, а також засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею для ефективного суспільного виробництва.

*Земельна ділянка* — це частина земельної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (Земельний кодекс України) [2].

Щодо визначень наголосимо:

- у поданих трактуваннях містяться суперечності, зокрема стосовно збереження (без втрат корисних властивостей) земель — так, вилучаючи землю під забудову, вона втрачає одні корисні властивості, а отримує інші. В цілому суспільні інтереси й збереження існуючих властивостей земель є, як правило, суперечливими;

- намагаючись найповніше розкрити зміст поняття, у визначення вводяться властивості системи, що ускладнює саме трактування поняття;

- існує неточність між термінами землеустрій і землевпорядкування. Можна трактувати землевпорядкування як процес (діяльність, скерована на

досягнення результату), а землеустрій як стан (статична характеристика складної ситуації) використання землі.

На думку автора, доцільно використовувати лише термін землеустрій, трактуючи його як стан і як процес відповідно до СЕС («Советский Энциклопедический словарь»): «Землеустрій — це раціональна організація функціонального використання землі» [14].

Зауваження ускладнення можна віднести до визначень територія та простір. *Територія* — регіон, обмежена частина земельної поверхні в природних, державних, адміністративних або умовних межах визначаються площею, конфігурацією як специфічним видом просторового ресурсу, географічним розташуванням, природними умовами, господарською освоєністю. Територія є об'єктом конкретної діяльності. Повторюється помилка — ввести всі властивості у визначення.

*Простір* — середовище, в якому реалізується життєдіяльність людини, розташовані предмети та відбуваються події. Простір характеризує співіснування об'єктів, їх виміри і структурність, взаємне розташування.

У містобудівній діяльності широко використовуються терміни: ландшафтно-просторова, ландшафтно-планувальна, функціонально-планувальна, територіальна, територіально-просторова тощо організація; це породжує термінологічні неточності й суперечності. Було б доцільним у містобудуванні використовувати термін просторова організація при відповідному трактуванні терміна містобудівний простір.

Автор пропонує використати визначення понять містобудівний простір та просторова організація містобудівних систем [10]. Оскільки основні протиріччя зосереджені при вирішенні питань просторової організації та розвитку міських поселень, ці терміни в містобудівній діяльності мають стати базовими.

*Містобудівний простір* — багатовекторний простір людських, природних, функціональних і часових характеристик, у яких реалізується життєвий цикл містобудівних систем.

*Просторова організація* — структурно-параметричне й просторово-часове узгодження елементів і зв'язків простору, яке забезпечує ефективне використання його потенціалу та розвиток містобудівних систем.

Таким чином, зроблена спроба уточнити й узгодити понятійний апарат землегосподарської й містобудівної діяльності.

**2. Методи обтрунтування та прийняття консенсусних містобудівних рішень.** Насамперед заявимо тези:

а) методи базуються на методологічній платформі узгодження рішень різних предметних сфер;

- б) в обґрунтуванні рішень слід широко використовувати експертні оцінки (оцінка критеріїв за важливістю, оцінка експертів за вагомістю їх думки тощо);
- в) оцінка земель і оцінка проектних рішень є різними задачами.

Обґрунтування ефективних містобудівних рішень вимагає від урбаністів детального знання механізмів ринкової економіки, таких її складових, як попит і пропозиція, вартість та власність. Одними із вирішальних є знання методик оцінки земель у населених пунктах. Як показує містобудівна практика, в середовищі архітекторів існує недооцінка важливості **землеоціночної складової та вартості земель для містобудівної діяльності**.

У своїй діяльності урбаністи користуються матеріалами нормативної грошової оцінки земель [3]: вона має фіскальну основу й використовується для нарахування податків на землю та визначення розміру державного мита під час укладання правових угод. Придатна така оцінка і для містобудівних потреб. Проте при вирішенні містобудівних завдань високого рівня складності від урбаністів вимагаються поглиблені знання землеоціночної системи, знання методів експертної грошової оцінки земель, а також механізмів їх залучення до містобудівної діяльності.

В Україні використовуються:

*метод співставлення* — базується на частці, яку привносить земельна складова у вартість об'єкта нерухомості в цілому, і реалізується за допомогою ситуаційних таблиць типових відношень вартості землі й вартості споруд, зведених на ній. Використовуються коефіцієнти, які враховують характеристики будівлі, відношення площі ділянки до загальної площі в будинку, особливості функціонального використання тощо. При цьому кожен із коефіцієнтів має свій метод обчислення і включає низку показників їх визначення;

*метод земельної ренти* — полягає у капіталізації доходу від користування ділянкою (оренди); придатний для умов, коли земельна ділянка вільна від забудови або розглядається як об'єкт окремо від будівель і споруд на ній. Приведення доходу від користування ділянкою до її ринкової вартості здійснюється методом прямої капіталізації або дисконтуванням грошових потоків. Використовується набір коефіцієнтів для визначення ставки дисконту чи ставки капіталізації. Рентний дохід залежить від місцезнаходження населеного пункту в системі розселення, інженерної облаштованості, природно-ландшафтних, історико-архітектурних, екологічних та інших умов;

*метод співставлення продажів* — здійснюється порівняння земельних ділянок, що були продані в недалекому минулому. Відбувається добір аналогів, подібних за функцією використання та характеристикою забудови. Після цього проводяться відповідні коригування за: умовами й датою продажу; правовим

статусом ділянки та наявності сервітутів; геометричними характеристиками й інженерно-геологічними умовами; місцерозташуванням у межах населеного пункту й за особливостями використання прилеглих територій; вимогами й обмеженнями щодо забудови тощо.

Кожен із методів доцільно використовувати у різних ситуаціях залежно від міри забудованості території, наявності таблиць ситуаційних класів для населених пунктів тощо. Використовуються також їх поєднання, оскільки методики, що базуються на тому чи іншому підході, відображають лише окремі характеристики землі населених пунктів. Стосовно містобудівних завдань є доцільним розглядати землі на засадах системного підходу та методів багатокритеріальної оцінки. Розглядаючи землю як об'єкт оцінки, доцільно визначити рівень її функціональної організації та споживчі властивості. Виділяються шість груп властивостей землі, які зумовлюють її споживчу вартість і аналогічні для будь-яких функціональних систем [2]:

- властивості, що формують корисність системи та пов'язуються з функціональним використанням землі;
- економічні властивості, які характеризують витрати ресурсів на досягнення цієї корисності (трудові, енергетичні, технологічні, фінансові), тобто затрати, що були понесені на інженерну підготовку та забудову території;
- екологічні властивості як плата за корисність, що вноситься в природне довкілля і характеризується екологічним станом території та рівнем шкідливих викидів;
- безпечність функціонування системи стосовно людини;
- властивості, що стосуються часового виміру (час освоєння території, цінність забудови на території, перспективне використання);
- властивості, що характеризують зовнішнє середовище. Стосовно завдань оцінки землі слід відзначити, що її споживчі властивості можуть бути оцінені з достатньою точністю лише за наявності інформації про зовнішнє доповнення. Це стосується також можливостей потенційних користувачів (покупців) землі.

Кожна група властивостей землі включає певну множину показників, що можуть бути виражені кількісно. Їх легко узагальнювати в межах однієї групи властивостей. Окремі часткові показники можуть виступати в ролі самостійних, якщо вони є важливими для споживачів. Разом із тим виділяються щонайменше шість узагальнених критеріїв, які характеризують землю як функціональну систему: корисність  $K$ , сукупні економічні затрати  $Z$ , екологічні наслідки  $E$ , безпечність стосовно людини  $B$ , час та перспективність освоєння  $T$ , зовнішнє доповнення  $D$ . Відповідно, урбаністи у своїй діяльності повинні оперувати наявними узагальненими критеріями, змінюючи їх та оптимізуючи співвідношення в обґрунтуванні містобудівних рішень.

Знання сучасних ринкових механізмів розпорядження землями громади міста служать необхідною умовою обґрунтованості містобудівних рішень. Міська рада здійснює розпорядження землями громади передусім шляхом відчуження земель, надання їх у користування, викупу та вилучення ділянок.

**Відчуження земель громади.** Відчуження земель на користь фізичних і юридичних осіб шляхом продажу земельних ділянок (у т.ч. на земельних аукціонах) за грошові кошти, безоплатної передачі у власність, приватизації громадянами ділянок, раніше переданих у користування. Законодавчо визначений перелік осіб, які мають право придбати ділянку у власність. Крім того, існують певні обмеження щодо об'єктів продажу, тобто щодо того, які ділянки комунальної власності можуть відчужуватися на користь фізичних і юридичних осіб.

Громадяни інших держав та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів на підставі: придбання за договором купівлі-продажу; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, які належать їм на правах приватної власності. Юридичні особи, засновані громадянами або юридичними особами України, придбавають земельні ділянки комунальної власності виключно для здійснення підприємницької діяльності на підставі придбання за договором купівлі-продажу. Інші підстави набуття права власності, передбачені законом, стосуються земельних ділянок інших форм власності.

Слід також підкреслити, що державні й комунальні підприємства не можуть набувати права власності на земельні ділянки. Держава або територіальні громади передають таким підприємствам земельні ділянки, як правило, у постійне користування. Крім того, передача ділянок у власність комунальних або державних підприємств означає відчуження комунальних або державних земель, яке має відбуватися лише на конкурентних засадах, шляхом продажу на конкурсі (аукціоні). Держава Україна також є суб'єктом набуття права власності на земельні ділянки. Закон містить широкий перелік підстав набуття права власності держави на земельні ділянки. Покупцями земельних ділянок від імені держави виступають Кабінет Міністрів України, обласні, міські, районні державні адміністрації.

Ще одним важливим для містобудування обмеженням в освоєнні землі комунальної власності є її цільове призначення. Як уже зазначалося, міські землі характеризуються комплексним складом. Міська рада, як уособлення власника, на власний розсуд володіє, користується та розпоряджується землями територіальної громади відповідно до цільового призначення землі.

**Віднесення земель до певної категорії та зміна цільового призначення.**

Віднесення земель до певної категорії здійснюється «на підставі рішень органів місцевого самоврядування в межах їх компетенції» [5]. Законодавство України дозволяє значний ступінь свободи у цьому питанні. Це пов'язано з тим, що землі, не віднесені до жодної категорії, практично неможливо використовувати, адже їх цільове призначення невідоме, і тому користування ними неможливе. Зміна здійснюється органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою чи приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного й історико-культурного призначення.

Закон не обмежує зміну цільового призначення земельної ділянки комунальної власності при передачі ділянки у власність або наданні її у користування. При вилученні (викупі) ділянок міська рада може змінити поточне цільове призначення лише на природоохоронне або історико-культурне. Передбачена можливість примусового припинення прав на земельну ділянку у випадку її нецільового використання, що здійснюється в судовому порядку. Зазначимо, що ця норма не передбачає застосування примусового припинення прав до ділянок певної форми власності, тобто примусове припинення є можливим щодо земельних ділянок будь-якої форми власності.

**Надання, викуп і вилучення земельних ділянок комунальної власності у користування** є іншим важливим питанням для вдосконалення містобудівного процесу в містах. Надання земель у користування здійснюється у двох формах — надання земель у оренду або в постійне користування.

Земельні ділянки надаються фізичним і юридичним особам у оренду строком до 50-ти років. Цей термін є максимальним, мінімальний строк оренди законодавством не передбачений, що може мати несприятливі наслідки, насамперед для орендарів. Звичайно, для міської ради відсутність мінімального строку оренди є способом впливу на орендарів — можливо передбачити, що з розвитком підприємництва відсутність мінімального строку оренди може бути використана для порушень. Строк оренди має бути пов'язаний з метою надання орендареві можливості окупити понесені затрати.

Закон дозволяє орендарю ділянки передати всю або її частину в суборенду, без права зміни цільового призначення ділянки, переданої в суборенду. З розвитком підприємництва й підвищенням конкуренції між підприємцями аукціони з продажу права оренди земельних ділянок стануть виключною формою надання ділянок у користування для цілей ведення бізнесу.

Для містобудування важливу роль відіграють процедури викупу й вилучення земельних ділянок. Процедура викупу пов'язана викупом, як правило, в інтересах громади. Земельний Кодекс України в частині визначення правил

викупу (ч. 3, с. 146) передбачає: «Вартість земельної ділянки встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, яка провадиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України» [2]. Грошова оцінка земель може бути нормативною й експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Процедура викупу застосовується лише до земельних ділянок, які знаходяться у приватній власності. До земельних ділянок, наданих у постійне користування, застосовується процедура вилучення.

**3. Практичні аспекти використання землегосподарського інструментарію в містобудуванні.** У процесі розроблення генеральних планів сільських населених пунктів виникає ряд запитань, відповідей на які немає в жодній діючій на сьогодні нормативно-законодавчій базі. Провівши аналіз наявних нормативно-законодавчих документів [1–7], постає ряд запитань.

У нормативній містобудівній документації (ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН 360-92\*\*) при розробленні генеральних планів сіл відсутнє поняття земель особистого селянського господарства, оскільки ці землі неможливо використовувати для містобудівних потреб. Якщо у випадку з землями особистого товарного виробництва проектантам все зрозуміло — дані землі не включаються у проектувану межу сільського населеного пункту (хоч питання і залишається спірним), то з землями особистого селянського господарювання (ОСГ) постає питання.

Сільський населений пункт згідно з визначенням передбачає зайнятість населення, у т.ч. і в сільському господарстві (сільський спосіб життя), проте на територіях, які не можуть бути використані для містобудівних потреб. Виникає логічне запитання — чи включати землі сільськогосподарського призначення в проектну межу населеного пункту, чи вилучати їх з території?

У випадку включення земель сільськогосподарського призначення в межу населеного пункту з припискою, що за певний період (наприклад, перший проектний період) вони будуть використовуватися для інших потреб, виникає інше логічне запитання: що робити з присадибними городами? Адже відомо, що у більшості сільських населених пунктах землі будівель і обслуговування житлових будинків (БОЖБ) та господарських будівель (ГБ) межують з землями ОСГ. Виникає запитання — чи потрібно виділяти їх окремими частинами на проектному плані як землі ОСГ? У випадку визначення їх як земель «змішаного використання» виникає більше запитань, аніж відповідей.



У законодавстві землі змішаного використання могли бути: житлової забудови і промисловості; житлової забудови і комерційного використання; житлової забудови і громадського призначення; промисловості, комерційного використання і громадського призначення. Жодної згадки про землі житлової забудови та землі особистого селянського господарства в теперішній законодавчій і нормативній базі немає.

При визначенні земель присадибних городів як земель ОСГ зникає можливість подальшого їх використання для будівництва й обслуговування житлових будинків без внесення змін у генеральний план населеного пункту. ТзОВ ПО «УкрЗахідУрбанізація» при проектуванні генеральних планів визначає територію навколо існуючих земель БОЖБ і ГБ як землі «для ущільнення» — на них у подальшому можна розміщувати житлові будинки (після розробки детального плану території та зміни цільового призначення). Чи є правильним таке рішення, і чи можливе відведення земель для ведення особистого селянського господарства, якщо земельна ділянка знаходиться на такій території?

Зрозуміло, спроба поєднання старого й нового законодавства не є оптимальним вирішенням, проте звертаємо увагу саме на деякі означені неточності.

**Основні напрями вдосконалення містобудівної діяльності в контексті земельних відносин.** Стиль і методи управління земельними ресурсами мають безсистемність. Не сформульовано питання потреби вироблення узгодженого підходу в сфері містобудування й землеустрою, куди були залучені лише окремі елементи цілісної системи, яка в силу неузгодженості не запрацювала як єдиний механізм і, звісно, не дала ефекту для розвитку міст.

Оскільки завдання побудови узгодженої системи містобудування й землеустрою є складним, реалізацію його доцільно розподілити на окремі етапи та виконати наступні завдання у сфері землеустрою як умови обґрунтування ефективних містобудівних рішень:

1. Провести якнайповніше дослідження та оцінку сучасного стану території ради. В числі окремих робіт (проектів), які необхідно реалізувати для виконання цього завдання, можна виділити: делімітація меж; інвентаризація земель; оцінка ефективності використання земельних ділянок; проведення екологічного моніторингу території. Опрацювання результатів першого завдання дозволяє створити уточнений банк даних про землевласників і землекористувачів, наявні резервні територіальні ресурси, види землекористувань, які потребують планувального й управлінського реагування;

2. Проведення моніторингу місцевих нормативних актів у сфері забудови й регулювання земельних відносин, результатом якого є створення (уточнення) та

затвердження цілісної системи регуляторних актів, а також розробка структурно-логічних схем вирішення найпоширеніших завдань (приватизація, оренда, продаж, викуп, дозвіл на зміну функції використання, сервітутне землекористування тощо), у т.ч. і містобудівних.

3. Для ефективного управління земельними ресурсами і підвищення обґрунтованості містобудівних рішень необхідно створити раціональну структуру використання територій і систему управління, а також розробити місцеві правила забудови й використання територій населеного пункту, включно з обґрунтуванням концептуальних засад, розробкою й створенням плану дій у сфері використання та охорони земель на найближчі роки. Реалізація завдань етапу має відбутися в узгодженні з громадою щодо вибору шляхів подальшого використання земельних ресурсів. Важливо, щоб саме громада сформулювала прийнятне для переважної більшості її членів бачення свого подальшого розвитку. На реалізацію бачення громадою свого майбутнього необхідно розробити стратегію просторової організації та розвитку відповідної території.

4. На основі розробленої стратегії просторового розвитку виконують: розподіл земель за категоріями; функціональне зонування земель у межах категорій; місцеві правила забудови та використання територій; стандарти мінімальних площ земельних ділянок для конкретного функціонального використання; моніторинг ринку земель та їх оцінку тощо.

5. Під час узгодження земельних і містобудівних питань, враховуючи вимоги норм природоохоронного, містобудівного, земельного законодавства, доцільно в першочерговому порядку зарезервувати конкретні територіальні ресурси, призначені для забезпечення життєво необхідних суспільних потреб: розширення масивів зелених насаджень; облаштування (розширення) кладовищ; полігонів твердих та рідких побутових і промислових відходів тощо. Актуальним є завдання розроблення і затвердження програм охорони земель та дотримання її вимог при вирішенні питань забудови територій населених пунктів.

## **ВИСНОВКИ**

1. Досвід розвинутих країн засвідчує, що просте включення землі в містобудівний процес не є достатнім. Необхідно створити ринок нерухомості, який складається з багатьох компонентів. Якщо система є ефективною та функціонує прозоро, вона здатна генерувати до 40% бюджету міст.

2. У комунальній власності повинні знаходитися території, використання яких необхідне для розвитку поселень у цілому, — рекреаційні зони, земельні ділянки під об'єктами історико-культурної спадщини та природно-заповідного фонду, ділянки, які використовуються для паркування автомобілів, розташування ринків і т.д. Регулювання ринку землі та нерухомості містом може здійснюватися

через: викуп земельних ділянок; продаж права власності та права на довгострокову оренду на конкурентних засадах; вилучення земельних ділянок, які використовуються не за призначенням; систему ціноутворення та оцінки земель. Особливу роль ця діяльність відіграє в обґрунтуванні архітектурно-містобудівних рішень на умовах узгодження землегосподарських і містобудівних дій.

3. Землеустрій — сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин і раціональну організацію території. Включає обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні й проектно-вишукувальні роботи, що виконуються з метою складання документації з землеустрою, розмежування територій, розробки й реалізації заходів з використання та охорони земель.

4. Містобудування та архітектурно-містобудівне проектування за своєю суттю трактується як структурно-параметричне й просторово-часове узгодження всіх вимірів містобудівного простору, в яких реалізується життєвий цикл проєктованих систем. Земельна складова є однією з найважливіших цього процесу, а властивості й місцезорозташування ділянки добираються під певні функції та інші вимоги використання і забудови.

#### Використана література:

1. Господарський кодекс України [Електронний ресурс]: від 16.01.2003 № 436-IV; [док. 436-15, чинний. — Поточ. ред. від 11.06.2017, підстава 2019-19] // ВВР. — 2003. — № 18-22. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] : від 25.10.2001 № 2768-III ; [док. 2768-14, чинний. — Поточ. ред. від 04.06.2017, підстава 1983-19] // ВВР. — 2002. — № 3 - 4. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Методика оцінки вартості майна під час приватизації [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України [від 12.10.2000 р., № 1554]. — Режим доступу : <http://www.uksh.com.ua/ua/documents/acts/36.html>
4. Про містобудівний кадастр населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №559 ; [док. 559-2011-п, чинний. — Поточ. ред. від 26.05.2017, підстава 354-2017]. — Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-п>
5. Про місцеве самоврядування в Україні [Електронний ресурс]: Закон України ; [док. 280/97-вр, чинний. — Поточ. ред. від 04.06.2017, підстава 1834-19]. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>
6. Про основи містобудування [Електронний ресурс]: Закон України від 16.11.1992 р.; [док. 2780-12, чинний. — Поточ. ред. від 10.06.2017, підстава 1817-19]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>

7. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності [Електронний ресурс]: Закон України від 03.1998 р.; [док. 147/98-вр, чинний. — Поточ. ред. від 04.06.2017, підстава 1999-19]. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/147/98-вр>
8. Бистряков І. К. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан та напрямки вдосконалення / Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С. та ін.; НАН України. Рада по вивч. продукт. сил України. — К., 2002. — 133 с.
9. Вакуленко В. Проблеми управління комунальною власністю великих міст в сучасних умовах / В. Вакуленко // Вісник УАДУ. — 1996. — №1. — С. 172–185.
10. Габрель М. М. Методологічні засади багатокритеріальної оцінки функціональних об'єктів / М. М. Габрель, П. Ю. Нагірний // Держ. бюл. про приватиз. — 2001. — №11. — С 73–75.
11. Драпіковський О. Практикум з оцінки міських земель / О. Драпіковський, І. Іванова. — К.: УАДУ, 1998. — 113 с.
12. Дегтяренко Ю. Особливості приватизації земель в населених пунктах / Дегтяренко Ю., Драпіковський О., Іванова І. // Вісник УАДУ. — 1996. — № 1. — С. 186–192.
13. Добряк Д.С. Комунальна власність на землю: сутність, мотивація принципи реалізації / Добряк Д.С., Муховиков А.М., Тихонов А.Т. // Землевпорядкування. — 2002. — № 2. — С. 7–11.
14. Советский энциклопедический словарь / [гл. ред. А. М. Прохоров]. — М.: Рос. энцикл., 1989. — 1632 с.
15. Фільваров Г.Й. Проблеми сталого розвитку населених пунктів України / Фільваров Г. Й., Нечаєва Т.С., Плешкановська А.М. // Містобудування та територіальне планування. — К.: КНУБА, 2001. — №9. — С. 305–318.

#### Аннотация

Рассматриваются методы учета земельной составляющей в развитии населенных пунктов и их применение при обосновании градостроительных решений. Подтверждена необходимость учета этой составляющей при определении стратегии развития города, совершенствовании его функционально-планировочной структуры и решении других градостроительных задач.

Ключевые слова: земля, землеустройство, земельные отношения, градостроительные решения.

#### Annotation

The methods of using the land component in the development of settlements and in substantiating city-planning decisions are considered. The necessity of using the land component in city development strategy, improvement of the functional and planning structure and solving other city-planning tasks has been confirmed.

Key words: land, land management, land relations, town-planning decisions.