

**БЕСПАЛЬКО Р.І.**

*д-р. техн. наук, доцент*

**ГУЦУЛ Т.В.**

*канд. техн. наук, асистент*

**КАЗІМІР І.І.**

*канд. біол. наук, доцент*

*Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича  
м. Чернівці*

## **ФОРМУВАННЯ ПРОЕКТІВ ВІДВЕДЕННЯ ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК МЕХАНІЗМ ПІДВИЩЕННЯ СПРОМОЖНОСТІ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД (НА ПРИКЛАДІ ТЕРИТОРІЇ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ)**

**Мета.** Виявлення шляхів підвищення рівня спроможності територіальних громад через використання механізму зміни цільового призначення земельних ділянок.

**Методологія.** Після передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення із державної в комунальну власність істотно розширилася ресурсна база, якою місцеві органи влади зможуть розпорядитися на користь громадян. Часто на землях цієї категорії можуть перебувати об'єкти інших категорій (зокрема природо заповідного фонду та іншого природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення), що не сформовані окремими ділянками. Механізм зміни цільового призначення та повноваження органів місцевого самоврядування в сфері земельних відносин дозволяють здійснити їх виокремлення та одержати ряд конкурентних переваг. Формування банків даних таких об'єктів, обґрунтування та встановлення оптимальних розмірів таких ділянок потребує наукового супроводу та залучення відповідних фахівців.

**Результати.** Згідно ЗКУ структура земельного фонду включає 9 категорій земель. В Чернівецькій області понад 92 % всього земельного фонду формують 3 категорії земель – сільськогосподарського та лісогощодарського призначення і водного фонду (58,1 % та 31,9 %, 2,3 % відповідно), які можна узагальнити як *засіб виробництва*, а ще 5,8% – житлова та громадська забудова і землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони і іншого призначення, які можна узагальнити як *просторовий базис*.

В таких умовах, на 4 категорії земель: 1) природо-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення; 2) рекреаційного призначення; 3) оздоровчого призначення; 4) історико-культурного призначення припадає близько 1 % земельного фонду.

Основна проблема зазначених категорій земель – «подвійне використання», і входження до складу різних за організаційним і правовим режимом земель різних категорій, що породжує наступні проблеми:

1) зменшення надходжень до місцевих бюджетів. В зв'язку з відсутністю статусу виділених до встановлених процедур земельних ділянок та затверджених у встановленому порядку органами державної влади або органами місцевого самоврядування, один із коефіцієнтів нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення  $K_{МЦ}$  приймають рівним 1,0. Тоді як, значення цього коефіцієнту залежить від цінності  $K_{МЦ1}$  та статусу земель  $K_{МЦ2}$ , і може набувати значень в діапазоні від 1,32 до 1,69 для території Чернівецької області [1].

Водночас, на офіційному сайті Держгеокадастру з 22.04.2020 розміщено повідомлення про оприлюднення проекту постанови КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель». В ній, значення коефіцієнту, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів ( $K_{М2}$ ) знаходиться в діапазоні від 1,5 до 3,0. А значення коефіцієнту ( $K_{МЦ}$ ), який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним

призначенням (в тому числі для земель рекреаційного призначення) знаходиться в діапазоні від 0,943 до 1,356. При чому, для адміністративно-територіальних одиниць з чисельністю населення від 0,2 тис. осіб до 5 тис. осіб його значення завжди більші 1,0, що є додатковим стимулом розвитку малонаселених громад [2].

2) земельні ділянки часто не сформовані, використовуються або використовуються не за оптимальним цільовим призначенням втрачаючи свої унікальні корисні властивості.

3) відсутні механізми правового захисту таких об'єктів. Оскільки об'єкти ідентифікуються за іншими категоріями земель, то на практиці неможливо довести їх не цільове використання та здійснити заходи щодо охорони земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення [3].

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі відповідних техніко-економічних обґрунтувань землевпорядною документацією з наступним прийняттям рішень органами державної влади або органами місцевого самоврядування, згідно з наданими законом повноваженнями.

Формування проектів відведення щодо виділення меж в натурі та зміні цільового призначення земель сприятимуть:

1) зростанню надходжень до бюджетів ОТГ від земельного податку. Жоден із населених пунктів Чернівецької області не має статусу курорту державного чи місцевого значення [4]. Для здобуття статусу курорту та подальшого зростання вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту слід розробити та подати матеріали передбачені ст. 8 ЗУ «Про курорти». Слід зауважити, що частина цієї інформації є складовою проектів землеустрою.

Ставка земельного податку на земельні ділянки, на яких проведено нормативну грошову оцінку встановлено у розмірі не більше 3 % від їх НГО, тоді як для сільськогосподарських угідь цей показник становить не менше 0,3 % та не більше 1 % від НГО. Максимальний розмір переданих у користування суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності) може встановлюватися до 12 % від їх НГО [5].

2) зростанню надходжень до бюджетів ОТГ від оренди земельних ділянок. Ставка податку не може бути меншою розміру земельного податку та не може перевищувати 12 % НГО. У разі визначення орендаря на конкурентних засадах може перевищувати 12 % від НГО [5].

При цьому, варто пам'ятати, що застосування різних ставок орендної плати за землю при однаковому її цільовому призначенні, є забороненою законодавством формою непрямой дискримінації з боку органів місцевого самоврядування.

3) оптимізації структури землекористувань в контексті сталого розвитку. Екологічна складова є однією з ключових у просторовому розвитку країн ЄС. Продумана організація території, раціональне невиснажливе використання з урахуванням певних функцій, вразливості до антропогенних впливів за умови підтримки локальних та регіональних конкурентних переваг та базових потреб населення.

4) включенню земель до складу екологічної мережі та зростання їх охоронного статусу. Зазначені категорії земель підпадають під складові екомережі на підставі ст. 5 ЗУ «Про екологічну мережу» та відповідно до законів і міжнародних зобов'язань України підлягатимуть особливій охороні.

5) інформаційному забезпеченні для:

- підвищення рівня інвестиційної привабливості та можливості формування відповідних пропозицій для інвесторів (оформлені об'єкти нерухомого майна – земельні ділянки з відповідним цільовим призначенням);

- оновлення нормативної грошової оцінки населених пунктів. Згідно даних [4] 291 населений пункт Чернівецької області потребує оновлення, а решта населених пунктів, в яких буде виділено такі об'єкти – доповнення відомостей;

- комплексних планів просторового розвитку територіальних громад. ЗУ «Про планування» (набирає чинності через один рік з дня його офіційного опублікування, а саме з 24.07.2021 р.);

- Національної інфраструктури геопросторових даних (ЗУ «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» набрав чинності з 01.01.2021 р.). Тематичні та геопросторові дані,

метадані можуть вільно використовуватися на різноманітних геопорталах з метою популяризації рекреації, покращення іміджу та просування інвестиційних пропозицій Чернівецької області.

**Наукова новизна.** Впродовж останнього часу у наукових дослідженнях переважають питання науково-практичних і методичних засад формування територіальних громад на засадах спроможності, тоді як питанням зміцнення спроможності громад і виокремлення їх потенціалу як важливої складової спроможних територіальних громад висвітлені меншою мірою [1].

**Практична цінність.** Питання об'єднання територіальних громад завжди було актуальним для невеликих місцевих громад (сіл, селищ, містечок). Лише спроможна територіальна громада має здатність акумулювати необхідні ресурси для ефективного надання суспільних послуг та комфортного проживання населення.

Попри заявлені додаткові фінансові ресурси завдяки децентралізації: 60% податку на доходи фізичних осіб, акцизний податок, податок на майно, 100% єдиного податку і 100% податку на прибуток підприємств, частки плати за надання адміністративних послуг, рентної плати за користування надрами місцевого значення, плати за ліцензії та державну реєстрацію, адміністративних штрафів і штрафних санкцій, дивідендів, місцевих позичок та плати за видачу місцевих гарантій, власних доходів бюджетних установ, 25% екологічного податку, 1,5% – від обсягу продажів продукції, 90% коштів – від продажу земель несільськогосподарського призначення та інші доходи огляд паспортів спроможних територіальних громад, які додаються до перспективних планів об'єднаних громад демонструє, що немала частина з них не тільки не має бюджетів розвитку у складі місцевого бюджету, а й залишається з дотаційними, що свідчить про недостатньо глибокий економічний аналіз, проведений на підготовчій стадії та пошук альтернативних шляхів залучення існуючих ресурсів до господарського використання.

Тому, як варіант пропонується здійснити поділ земельних ділянок із виокремленням об'єктів інших категорій та зміною їх цільового призначення. Очікуваний ефект від реалізації таких заходів сприятиме зростанню надходжень до місцевих бюджетів від оренди та від сплати земельного податку, створенні механізмів правового захисту унікальних об'єктів, підвищенню рівня інвестиційної привабливості.

### Список літератури

1. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) в редакції від 28.12.2018 : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 508 від 22.08.2013. Офіційний вісник України. 2013. № 72.
2. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок у 2020 році: чого очікувати і до чого готуватися? [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Всеукраїнської асоціації фахівців оцінки. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: [www.afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1410-normatyvna-hroshova-otsinka-zemelnykh-dilyanok-u-2020-rotsi-choho-ochikuvatyi-i-do-choho-hotuvatysya](http://www.afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1410-normatyvna-hroshova-otsinka-zemelnykh-dilyanok-u-2020-rotsi-choho-ochikuvatyi-i-do-choho-hotuvatysya)
3. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. Голос України. 2003. 29 липня (№ 139).
4. Інформація про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів [Електронний ресурс] // Держгеокадастр. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: <https://land.gov.ua/info/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-10-2019/>
5. Станкус Т. Місцеві податки і збори / Т. Станкус, Ю. Крот. – Х.: Фактор, 2017. – 80 с.