

**МІНІСТЕРСТВО НАУКИ І ОСВІТИ УКРАЇНИ**  
**МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГІЙ**

Кафедра ґрунтознавства та агрохімії

# **ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА РЕЄСТРАЦІЯ**

## **ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

методичні рекомендації для виконання практичних робіт здобувачами  
першого (бакалаврського) рівня вищої освіти ОПІ «Геодезія та  
землеустрій» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної  
форми здобуття вищої освіти

Миколаїв  
2023

УДК 332.334  
О-93

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету агротехнологій Миколаївського національного аграрного університету від 18.05.2023 р., протокол № 9.

Укладач:

О. В. Письменний – кандидат с.-г. наук, доцент, доцент кафедри ґрунтознавства та агрохімії, Миколаївський національний аграрний університет.

Рецензенти:

Л. А. Бульба – ФОП, сертифікований інженер-землевпорядник,  
м. Миколаїв;

В. В. Гамаюнова – доктор с.-г. наук, професор, завідувач кафедри землеробства геодезії та землеустрою, Миколаївський національний аграрний університет.

**ЗМІСТ**

ВСТУП.....	4
<b>МОДУЛЬ I. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ. БОНІТУВАННЯ ГРУНТІВ...</b> .....	<b>6</b>
Практична робота №1.Законодавче забезпечення оцінки земель ....	6
Практична робота № 2 . Визначення характеристик земельних ділянок.....	17
Практична робота № 3 Бонітування ґрунтів на території С/г підприємств .....	22
<b>МОДУЛЬ II. ЕКОНОМІЧНА І ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ</b> .....	<b>34</b>
Практична робота № 4. Складання шкал економічної оцінки земель за окремими показниками.....	34
Практична робота № 5. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.....	50
Практична робота № 6. Складання державного акту на право власності .....	56
Практична робота № 7. Спрощення реєстрації землі та нерухомості в Україні.....	58
Додатки .....	63
<b>РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА.....</b>	<b>67</b>

## Вступ

Оцінка земель та реєстрація земельних ділянок – одна з дисциплін для підготовки спеціалістів в сфері геодезії картографії та землеустрою. Знання правових основ земельного кадастру, перспектив його розвитку, принципів і методів використання, механізму регулювання відносин між власниками, користувачами і державними органами земельних ресурсів вимагають від спеціалістів грамотного планування і застосування конкретних заходів з раціонального використання ґрунтів, реєстрації земельних ділянок та охорони земель.

Метою викладання цього курсу є освоєння здобувачами конкретних теоретичних знань щодо основ оцінки земель і реєстрації земельних ділянок і вмінням використовувати ці знання для захисту прав власності на землю, регулювання відносин між землевласниками і землекористувачами та державними органами земельних ресурсів, а також для раціонального використання та охорони земель України.

В результаті вивчення даного курсу здобувач повинен знати:

- історичні етапи становлення та розвитку земельного кадастру в світі і Україні;
- законодавчі та нормативні документи, які регламентують функціонування земельного кадастру в Україні;
- організаційну структуру, рівні та функції центрів державного земельного кадастру;
- складові частини державного земельного кадастру та завдання, які вони виконують;
- сучасний стан функціонування земельного кадастру в Україні та нагальні завдання його вдосконалення.

вміти:

- встановлювати кадастровий номер земельної ділянки із виділенням коду одиниці адміністративно-територіального устрою України, номера кадастрової зони та кварталу;
- читати кадастровий план земельної ділянки;
- проводити часткову економічну оцінку земель;
- проводити грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Предметом навчальної дисципліни є теоретичні основи оцінки земель і реєстрації земельних ділянок.

Об'єктом навчальної дисципліни є комплекс земельних робіт з оцінки кількості і якості земель та їх правового статусу.

Кожна практична робота має конкретний опис теми, формули, приклади і завдання для закріплення отриманих знань на практиці та контрольні питання для перевірки знань здобувачів.

При підготовці до занять здобувачам рекомендовано відпрацювати відповідний матеріал з підручника та лекційних занять, а потім відповісти на контрольні питання. Після закінчення практичної роботи здобувач вищої освіти робить висновки.

Захист практичної роботи проводиться шляхом відповідей здобувачів на контрольні питання, що приведені в кінці кожної практичної роботи. За результатами контролю знань здобувачі отримують певну кількість балів за модуль.

Практичні заняття з дисципліни «Оцінка земель та реєстрація земельних ділянок» проводяться відповідно до Європейської кредитно-трансферної системи навчання здобувачів вищої освіти.

# МОДУЛЬ I. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ. БОНІТУВАННЯ ГРУНТІВ

## Практична робота 1

### ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

**Мета:** ознайомитись із законодавчим забезпеченням оцінки земель.

#### Теоретична підготовка

За чинним законодавством оцінка земель у доповнення до нормативної бази оцінки майна регламентується Земельним кодексом, Законом Про оцінку земель, відповідними методиками та порядками грошової оцінки земель різного призначення. Усе це вимагає враховувати під час оцінки земель положення цих нормативно-правових документів, що розглянуті нижче.

Закон України «Про оцінку земель» визначає, що об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини, або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України. Для забезпечення потреб цивільно-правових угод об'єктом оцінки виступає земельна ділянка забудована, або незабудована.

Статтею 1 Закону України «Про охорону земель» земля визначена як поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами, іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. Земля є складовою природного середовища, що характеризується просторовими параметрами, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, кліматом. До земель України належать землі в межах її території, які за цільовим призначенням поділяються на категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови,
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісового фонду;
- є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земля в Україні може перебувати в приватній, комунальній та державній власності. Суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- б) територіальні громади безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності;
- в) держава через відповідні органи державної влади – на землі державної власності.

У ч.1 ст.79 Земельного кодексу України визначається поняття «земельна ділянка» – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташуванням і з визначеними щодо неї правами. Під час оцінки земельна ділянка розглядається, як частина земної поверхні та простір над і під нею, у висоту й глибину, що необхідні для здійснення земельних поліпшень. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий ґрунтовий шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Земельні поліпшення – це результат будь яких-заходів, що приводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості.

До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результат господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо). Поліпшення можуть мати антропогенний характер – будівлі, споруди, комунікації та природний – багаторічні насадження, рослини, врожай та ін..

За Земельним кодексом України залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Бонітування ґрунтів – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, що вирощуються в конкретних природнокліматичних умовах.

Економічна оцінка земель – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність із одиниці площі.

Грошова оцінка земельних ділянок існує двох різновидів: нормативна грошова оцінка земельних ділянок та експертна грошова оцінка земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом із питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

### **Земельне право**

Особливість предмету правового регулювання обумовила виділення Земельного права в Законодавстві України в окрему галузь. Предметом Земельного права є земельні відносини – суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, тобто відносини власності на землю. Більш повним може бути визначення, що це є відносини, пов'язані із використанням, охороною та відтворенням земель [24]. Поняття «земля» використовується як економічна категорія, загальний засіб праці та основний засіб виробництва, як територія у власності з правовим режимом, а також як суходіл, як ґрунти – верхній шар ґрунтової поверхні. Ст. 1 Закону України «Про охорону земель»



визначає землю як «поверхню суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею».

Поряд із поняттям земля, у ч.1 ст.79 Земельного кодексу України визначається поняття «земельна ділянка» – це «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташуванням і визначеними щодо неї правами». У земельному праві поняття «земельна ділянка» та «земля» співвідносяться як частина та ціле. Земельна ділянка, маючи всі родові ознаки землі, має додаткову видову ознаку – установлені межі. Поряд з тим інколи, у тому числі в законодавстві термін «земля» вживається замість поняття «земельна ділянка», наприклад «оренда землі», «продаж землі», «оцінка земель» замість «оренда земельних ділянок», «продаж земельних ділянок». «оцінка земельних ділянок». Другі вислови більш коректні, але перші є усталеними і тому можуть вживатися як синоніми. Проте слід чітко усвідомлювати, коли ці визначення вживаються у своєму первинному розумінні [Перович Л.М., Губар Ю.П. Оцінка нерухомості. Навч. посіб. – Львів: – 2010. – 296 с.]

Відповідно до норм Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку розповсюджується і на простір, що знаходиться над і під поверхнею ділянки на висоту і глибину, які необхідні для зведення будівель, споруд та використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Право власності на земельну ділянку поширюється на водні об'єкти та ліси, що на ній знаходяться, однак закон може вимагати ще отримання спеціальних дозволів на використання природних ресурсів. Закон України про надра надає власнику та користувачеві земельних ділянок право без окремого дозволу та плати дійснювати обмежене використання надр під його земельною ділянкою, а саме – видобувати для своїх господарських та побутових потреб корисні копалини місцевого значення та торф загальною глибиною розробки до 2-х метрів і прісні підземні води до 20-ти метрів глибиною.

За земельним законодавством України земельні ділянки та капітальні будівлі та споруди мають незалежний правовий режим. Згідно зі статтею 120 Земельного кодексу до особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її

частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. При цьому є низка винятків, коли земельна ділянка розглядається як приналежність будівлі або споруди.

З формальної точки зору землю визначають як річ та майно. Стаття 181 Цивільного кодексу відносить земельні ділянки до нерухомих речей. Слово «майно» походить від дієслова мати, тобто володіти, а земельна ділянка – це особливий вид майна.

Земельне право використовує такі методи регулювання, як визначення цільового призначення земельних ділянок, зонування, нормативна грошова оцінка, погодження та утримання від певних дій.

Система земельного права включає загальну частину, до якої відносять інститути: права власності на землю, права землекористування, правове забезпечення земельної реформи, правове регулювання набуття прав на землю та плати за землю, правового забезпечення використання та відтворення земель, правової охорони земель, юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства. Особлива частина закріплює правовий режим окремих категорій земель.

Право власності на землю громадяни набувають на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, міни, дарування, іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі належного їм паю.

Право власності на землю юридичних осіб для здійснення підприємницької діяльності набувається у разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, міни, дарування, іншими цивільно-правовими угодами;
- внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду;
- прийняття спадщини;
- виникнення інших підстав, передбачених законом.

Право власності на землю територіальних громад сіл, селищ, міст є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх

межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності. До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність належать:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, шляхи, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища тощо);
- землі транспорту;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення;
- землі лісового та водного фонду, крім деяких винятків;
- земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

Територіальні громади набувають землю в комунальну власність у разі:

- передачі їм земель державної власності;
- примусового відчуження земель із мотивів суспільної необхідності;
- прийняття спадщини;
- придбання за договором купівлі-продажу, міни, дарування, іншими цивільно-правовими угодами;
- інших підстав.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

Земельна ділянка може знаходитися у спільній власності на землю з визначеними частками (спільна часткова власність) та без визначення частки (спільна сумісна власність).

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- б) при придбанні земельної ділянки кількома особами;
- в) при прийнятті спадщини кількома особами;
- г) за рішенням суду.

На правах спільної сумісної власності земельна ділянка може належати тільки громадянам:

- а) подружжю;
- б) членам фермерського господарства;
- в) співвласникам житлового будинку.

Набуття права на землю громадянами та фізичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або

надання їх у користування. Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності без встановлення строку. Це право набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності. Надання земельних ділянок у постійне користування здійснюється на підставі рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок. Право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її користувачем державного акту на право постійного користування земельною ділянкою та державної реєстрації. Видача цих документів віднесена до відання виконавчих органів сільських, селищних та міських рад за місцем розташування земельної ділянки.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян провадиться в разі:

- а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації сільськогосподарських підприємств;
- в) одержання земельних ділянок в межах норм безоплатної приватизації один раз по кожному виду використання.

Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам:

- а) в розмірі земельної частки, паю для ведення фермерського господарства,
- б) не більше 2 гектарів для ведення особистого селянського господарства;
- в) не більше 0,12 гектара для ведення садівництва;
- г) не більше 0,25 гектара в селах, 0,15 гектара в селищах і 0,1 гектара в містах для будівництва і обслуговування житлового будинку;
- д) не більше 0,10 гектара для дачного будівництва;
- е) не більше 0,01 гектара для будівництва гаражів.

Підприємства, установи та організації, що не належать до державної або комунальної власності можуть отримати у користування земельні ділянки лише в приватну власність шляхом викупу або в строкове користування на підставі договору оренди. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди та його державної реєстрації.

Власники земельних ділянок мають право:

- а) відчужувати земельну ділянку, продавати, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- б) господарювати на землі;
- в) власності на посіви, насадження та вироблену сільськогосподарську продукцію;
- г) використовувати в установленому порядку корисні копалини, лісові насадження, водні об'єкти;
- д) на відшкодування збитків;
- е) споруджувати будівлі та споруди.

Власники земельних ділянок зобов'язані:

- а) використовувати їх за цільовим призначенням;
- б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) сплачувати земельний податок;
- г) не порушувати прав суміжних землекористувачів;
- д) зберігати корисні властивості ґрунтів;
- е) надавати відповідним органам виконавчої влади та місцевого самоврядування інформацію про стан ґрунтів;
- є) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- ж) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем.

Речовими правами на чуже майно є:

- 1) право володіння;
- 2) право користування (сервітут);
- 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Право володіння виникає на підставі договору з власником або особою, якій майно було передане власником, а також на інших підставах, встановлених законом. Сервітут, як право користування чужим майном, може бути встановлений щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим

майном. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку.

Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут не підлягає відчуженню.

Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном.

Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений. Збитки, завдані власникові земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає в можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. Право користування чужим майном може бути встановлено щодо іншого нерухомого майна (будівлі, споруди тощо).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою – землекористувачем. Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років. Землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом. У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі.

Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій).

Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування. Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано під заставу. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди). Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом, та зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам.

Власник земельної ділянки набуває права власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або

будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

До особи, яка набула права власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, установлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків).

### **ХІД РОБОТИ**

1. Ознайомитись з нормативними актами земельного законодавства, які регламентують порядок розробки документації із землеустрою на різних рівнях.
2. Підготувати і захистити практичну роботу.

### **КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ**

1. Закон України «Про оцінку земель».
2. Землі за цільовим призначенням є.
3. Земельні поліпшення і види оцінки земель?
4. Земельне право це.
5. Право власності на землю громадян і юридичних осіб.
6. Право спільної часткової власності на земельну ділянку.
7. Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян.



## Практична робота 2

# ВИЗНАЧЕННЯ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**Мета:** ознайомитись із основними кількісними і якісними характеристиками земельних ділянок в Україні.

### Теоретична підготовка

Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (Земельний кодекс України. Стаття 79).

Земельна ділянка — частина земної поверхні, що має фіксовані межі, характеризується певним місцерозташуванням, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом та іншими характеристиками.

Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень.

Формування земельної ділянки — встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою.

Земельна ділянка може бути подільною та неподільною.

Подільною є ділянка, яка може бути розподілена на частини, при цьому кожна частина після розподілу утворює самостійну земельну ділянку. Дозволене використання якої може здійснюватись без переведення її до складу земель іншої категорії (за винятком випадків встановленим законом).

Неподільною визначена земельна ділянка, яка за цільовим і господарським призначенням не може бути розподілена на самостійні земельні ділянки. Відповідно до законодавства не допускається поділ міських земель, земель фермерського господарства.

Показники, що характеризують земельну ділянку:

- найменування суб'єкта земельного права (юр. або фіз.. особа, з вказівками точної адреси, документів ;

- адресні орієнтири – район (житловий масив, чи пром-зона), селище, вулиця тощо.

- Документи, що встановлюють і засвідчують право землекористування;

- Категорія земель, її цільове призначення та фактичне її використання;

- Код класифікатора земель;

- Площа за документами, що засвідчує право власності на ділянку;

- Вид земельного права (приватна, державна, колективна)

- Ландшафт, топографія та ін.

- Поліпшення та інженерне облаштування.

Обіг земельних ділянок – це перехід від однієї особи до іншої через підписання договорів.

Перелік земель, що не підлягають продажу (самостійно з Земельного Кодексу)

Невід'ємним атрибутом земельної ділянки, який відокремлює її від інших частин земної поверхні, є її межа. Межа – це умовна лінія, яка відокремлює територію земельної ділянки від іншої частини земної поверхні. Межа може проходити у створі спеціально встановлених межових знаків або через природні лінії і предмети місцевості. Але, враховуючи правову норму статті 79 Земельного кодексу України, що право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд, під межею слід розуміти прямовисну площину, яка проходить через розмежувальні знаки двох суміжних ділянок. Така площинна межа, проходячи через границі ділянки, визначає однорідне правове поле для реалізації прав і обов'язків власника чи користувача цієї ділянки.

Встановлення меж земельної ділянки забезпечується проведенням комплексу польових і камеральних робіт кадастрових зйомок, у процесі яких вимірюються лінійні і кутові розміри меж. проводиться їх погодження із суміжними власниками землі і землекористувачами, обчислення координат межових точок, складання проекту зовнішніх меж земельної ділянки та перенесення їх в натуру. Межа чітко фіксується як на місцевості, так і у відповідних правовстановлювальних документах.

Зі встановленням межі земельної ділянки виникає інша невід'ємна її ознака місце розташування. Система координат встановлених меж забезпечує просторову визначеність земельної ділянки і дозволяє розпізнавати її серед інших. З цією метою застосовують унікальні кодові позначення земельних ділянок – систему кадастрових номерів, яка несе в собі додаткову інформацію щодо географічного місцезнаходження земельної ділянки в межах адміністративно-територіального устрою України.

З точки зору оцінної діяльності щодо земельних ділянок у населених пунктах дуже важливою є інформація про положення земельної ділянки стосовно центрів економічного тяжіння (центрів, які значною мірою підвищують оцінку територій). Місце розташування земельної ділянки характеризується коефіцієнтом, який враховує значення та статус населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення; містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони); розміщення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Після встановлення меж земельної ділянки і видачі право-встановлювального документа починається її практичне використання і земельна ділянка, потрапляючи у правове поле, отримує певний правовий статус. Відповідно до земельного законодавства кожна земельна ділянка є об'єктом права власності. Елементами права власності на землю є право володіти, право користуватися і право розпоряджатися нею.

Право власності на земельні ділянки набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу, а також інших законів. Земельні ділянки можуть перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Від форм власності залежить, кому земельна ділянка належить, хто її власник і хто розпоряджається результатами праці від її використання. Право приватної власності на земельні ділянки можуть набувати громадяни та юридичні особи; право комунальної власності – територіальні громади або органи місцевого самоврядування; право державної власності – держава в особі органів державної влади.

Законодавство передбачає також можливість перебування земельної ділянки у спільній частковій та спільній сумісній власності. Перебування земельної ділянки у спільній частковій власності означає, що на неї мають право дві і більше фізичних та

(або) юридичних осіб з визначеними частками власності кожного співвласника. У спільній сумісній власності земельна ділянка перебуває тоді, коли право власності щодо неї реалізують дві або більше фізичних осіб без визначення розміру частки кожної з них.

Право власності на земельні ділянки громадяни, юридичні особи України, а також територіальні громади та держава можуть набувати на підставі купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

Набуття права власності на земельні ділянки громадянами та юридичними особами має свої особливості. Вони полягають у тому, що переважною його підставою є передача земельних ділянок у процесі їх роздержавлення і приватизації.

Процедура набуття права власності на земельну ділянку залежить від того, у якій формі власності вона перебуває, від підстави набуття такого права та від того, хто його набуває.

Земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, передаються державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям у постійне користування, тобто у користування без встановленого терміну. Землекористувачі здійснюють право володіння і право користування земельною ділянкою.

Право власності та право постійного користування земельною ділянкою виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

Право власності і право постійного користування земельною ділянкою посвідчуються державними актами затвердженого зразка.

Земельні ділянки всіх форм власності можуть передаватися їх власниками або уповноваженими ними особами у засноване на договорі строкове платне володіння і користування для виконання підприємницької та іншої діяльності – в оренду.

Набуття права власності, права користування (оренди) земельною ділянкою має цільовий характер. Від цільового призначення використання земельної ділянки залежить її правовий режим, який включає в себе сукупність правил її використання. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є законною підставою для припинення права користування. Земельне законодавство передбачає й інші підстави для припинення права на земельну ділянку.

Право на земельну ділянку або на її частину може бути обмежене встановленням заборон, умов дотримання вимог, передбачених законодавством або договором. Узаконено також обмеження щодо використання земельної ділянки шляхом встановлення земельного сервітуту, який являє собою право власника або землекористувача на обмежене платне або безплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку можуть виникати у зв'язку з передачею її під заставу, якщо на неї накладено арешт або претензії кредиторів. Обмеження (обтяження) реєструються разом із земельною ділянкою у Державному реєстрі земель.

Оскільки використання землі в Україні є платним, то земельна ділянка виступає об'єктом плати за землю у вигляді земельного податку або орендної плати.

Сукупність всіх цих правил становить правовий режим земельних ділянок.

Отже, відводячи земельній ділянці центральне місце, державний земельний кадастр основним своїм завданням ставить забезпечення повноти відомостей про них.

## ХІД РОБОТИ

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. Показники, що характеризують земельну ділянку.
3. [Земельний кодекс України](#).

## КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Поняття «земельна ділянка».
2. Показники, що характеризують земельну ділянку.
3. Перелік земель, що не підлягають продажу?
4. [Земельний кодекс України](#).
5. Право власності на земельні ділянки.

Практична робота № 3  
**БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ НА ТЕРИТОРІЇ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ  
ПІДПРИЄМСТВ**

Мета роботи: навчитися правильно оперувати отриманими результатами з бонітування ґрунтів, скласти шкали бонітування за природними властивостями ґрунтів та на їх основі надавати правильні теоретичні висновки

Обладнання: комп'ютер з доступом в Інтернет; лекційний матеріал; база даних чинних законодавчих документів і довідкової літератури, калькулятор.

Теоретична підготовка

Методологічною основою бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель є вчення про землю як головного засобу виробництва в сільському господарстві. Отже, найважливішою якісною властивістю землі як головного засобу виробництва в сільському господарстві є родючість.

Родючість ґрунту – це здатність землі задовольняти потреби рослин у необхідних для них поживних речовинах і волозі. Економічна наука розрізняє такі види родючості: природна, штучна, економічна, абсолютна, відносна.

Отже, при використанні землі необхідно враховувати не тільки її природні властивості, але й затрати коштів і праці. Це означає, що родючість виступає як абсолютна і відносна. Абсолютна родючість – це кількість продукції з одиниці земельної площі. Ріст урожайності сільськогосподарських культур свідчить про підвищення абсолютної родючості ґрунту. Відносна родючість характеризується кількістю одержаної продукції на одиницю затрат.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність вирощуваних сільськогосподарських культур у конкретних природно-кліматичних умовах.

Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. Таким чином, бонітування ґрунтів встановлює відносну придатність ґрунтів за основними чинниками природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур.

Бонітування ґрунтів проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду не рідше як один раз у 7 років юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою

Предметом бонітування ґрунтів є морфологічні, технологічні, агрохімічні, гідрологічні й біологічні властивості, що характеризують її родючість.

Об'єктом бонітування є ґрунт, виражений строго певними таксономічними одиницями, установленими за матеріалами детального ґрунтового обстеження.

Ґрунт – верхній шар земної кори, здатної забезпечувати рослини під час їх росту і розвитку водою та поживними речовинами. У зв'язку із цим бонітування ґрунтів проводять за ґрунтовими різновидностями або групами ґрунтів, рівноцінних за господарською цінністю, які залягають на тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження і, внаслідок цього, близьких за агрофізичними, агрохімічними й іншими природними властивостями, які впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

Одиниця бонітування – це агровиробнича група ґрунтів. Також можуть бути ґрунтові різновиди, типи та класи земель.

Агровиробнича група ґрунтів – угруповання різновидів ґрунтів за подібними фізичними, хімічними та природними властивостями.

Основна мета бонітування – кількісне визначення відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто на скільки один ґрунт краще чи гірше за інший здатний забезпечувати екологічні вимоги сільськогосподарських культур.

Бонітування починається з оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Спеціалізовані (спеціальні) агровиробничі групування об'єднують ґрунти за ознаками, що прямо або побічно впливають на зміну ґрунтової родючості з урахуванням необхідних меліоративних заходів. За критерій бонітування ґрунтів беруться властивості ґрунтів, виражені в кількісних показниках, стійкі в часі, які суттєво впливають на урожай сільськогосподарських культур і найбільш повно відображають сутність родючості ґрунтів.

До числа основних діагностичних ознак, використаних у практичній роботі, належать: валові запаси фосфору ( $P_2O_5$ , мг/100г); валові запаси калію ( $K_2O$ , мг/100г); кислотність (рН); процентна глибина гумусового горизонту; процентний вміст гумусу в ґрунті.

У нашому випадку нами будуть застосовуватись поправні коефіцієнти для ґрунтів, які характеризуються ступенем змитості.

Переходячи до виконання практичної частини бонітування, відповідно до вже відпрацьованої методики, збирають матеріали і дані, необхідні для проведення обчислювальних робіт.

Це в основному дві групи вихідних матеріалів:

1) матеріали великомасштабних ґрунтових зйомок на території землеоціночного району (картограми агровиробничих груп ґрунтів, карти еродованості земель, ґрунтові звіти тощо), які надають відомості про природні властивості ґрунтів;

2) багаторічні дані про урожайність ведучих та інших сільськогосподарських культур на землях району.

Методика складання шкал бонітування та умови оцінки ґрунтів за природними, зональними і господарськими факторами

Однакові групи ґрунтів при бонітуванні повинні одержати однакові показники бонітету. Щоб визначити ці показники, складається шкала бонітування ґрунтів, яка являє собою систему цифрових даних, що відповідають певним значенням природних показників на різних групах ґрунтів. При бонітуванні ґрунтів потрібно складати дві оціночні шкали:

першу, основну – за властивостями ґрунтів і другу – за урожайністю сільськогосподарських культур або продуктивністю кормових угідь.



## Визначення переліку культур, відносно яких розробляються бали бонітування ґрунтів

Для умов України виділені зони вирощування озимої пшениці, жита, ячменю, вівса, кукурудзи на зерно, цукрового буряку, соняшнику, картоплі, льону довгунцю.

За умовами практичного заняття землекористування (об'єкт дослідження) має такий перелік культур: озима пшениця, ячмінь, кукурудза, цукровий буряк, соняшник, картопля. Для визначення площ, які зайняті основними сільськогосподарськими культурами у розрізі агрогруп, викладачем видається питома вага кожної культури (у відсотках).

### Приклад виконання роботи

Отже, на конкретному прикладі розглянемо порядок визначення площ, зайнятих основними сільськогосподарськими культурами у розрізі агрогосподарських груп ґрунтів. Для зручності складемо табл. 4.1.

У графу 2 записуємо с/г культури, які вирощуються на території землекористування. У графу 3 рядок „Всього” заносимо загальну площу орних земель (2хух або 3хух, або 4хух, де х, у – передостання та остання цифри залікової книжки студента відповідно).

У графі 4 записується відсоток, який займає певна культура в загальній структурі посівних площ (наприклад, озима пшениця - від 30 до 50 % і т.д.), всього - 100%.

У рядок 5 табл. 3.1, графу «Всього» вписуються загальні площі агрогруп. Після цього, знаючи загальну площу агрогрупи I

(наприклад, 1376,7 га) та питому вагу площі, яку займає озима пшениця (41 %), знаходимо площу озимої пшениці за агрогрупою I згідно з формулою:

$$Pk_i = \frac{Pa_i * W_i}{100\%}, \quad (3.1)$$

де  $Pk_i$  – площа і-ої с/г культури на окремій і-ій агрогрупі, (га);

$P_{ai}$  – загальна площа і-ої агрогрупи, (га);

$W_i$  – питома вага і-ої сільськогосподарської культури, %.

Отже, відповідно до відомих площ табл. 3.1 та формули (3.1) визначаємо площу озимої пшениці на агрогрупі I:

$$P_{культури} = \frac{1376,7 * 41,0}{100} = 564,4га$$

Таблиця 3.1

№ п/п	Назва культури	Загальна площа, га	Питома вага, %	У тому числі за агрогрупами					
				I	II	III	IV	V	IV
	Озима пшениця	890,4	41,0	564,4	15,0	161,9	125,5	14,2	9,3
2	Озиме жито	217,2	10,0	137,7	3,7	39,5	30,6	3,5	2,3
3	Ячмінь	152,0	7,0	96,4	2,6	27,6	21,4	2,4	1,6
4	Кукурудза	499,5	23,0	316,6	8,4	90,8	70,4	8,0	5,2
5	Цукровий буряк	260,6	12,0	165,2	4,4	47,4	36,7	4,2	2,7
6	Соняшник	152,0	7,0	96,4	2,5	27,6	21,4	2,4	1,6
7	Всього	2171,8	100,0	1376,7	36,6	394,9	306,2	34,7	22,7

За таким же принципом розраховуємо площі сільськогосподарських культур для всіх агрогруп у межах землекористування. Потім знаходиться загальна площа ріллі, яку займає окрема культура. Для цього площі граф 5-10 (для конкретного прикладу) сумують по рядку окремої культури, а результат заносять до графі 3 за відповідною культурою.

Встановлення балів бонітування ґрунтів за їх окремими властивостями

Бал бонітету ґрунту – показник якості ґрунтів, їх продуктивності доброякісності, який є інтегральною величиною різних властивостей та ознак, вимірюваних різними мірами (мг, мг-екв, т, мм, % тощо), тоді як сам є безрозмірним.

Розрахунок балів бонітету здійснюється стосовно еталонних агропромислових груп ґрунтів, які мають найкращі властивості і найбільшу природну продуктивність, вибраних для кожної

культури і прийнятих за 100 балів. Еталонний ґрунт (агрогрупа) встановлюється для кожної культури в межах природно-сільськогосподарського району, а точніше в ареалі екологічного оптимуму цієї культури. Еталонна агрогрупа – це агрогрупа, яка має найвищий показник валових запасів фосфору ( $P_2O_5$ , мг/100г), калію ( $K_2O$ , мг/100г), кислотності (рН), процентної глибини гумусового горизонту, процентного вмісту гумусу у ґрунті в певному земельно-оціночному районі.

Оцінювальні шкали можуть бути замкненими або розімкненими.

Якщо еталоном слугують ґрунти, які за природними ознаками належать до найбільш родючих, або за такий же еталон приймають показник максимальної урожайності, отримаємо замкнену шкалу. Якщо за еталон приймають природні ознаки і дані урожайності домінуючого типу ґрунтів, побудовану оцінювану шкалу називають розімкненою.

Для наочності складемо таблицю 3.2.

У графу 1 табл. 3.2. записуються шифри агрогруп, в кінці – еталон.

Графа 2 заповнюється з даних по ріллі табл. 3.1, при цьому площа за агрогрупами повинна збігатися з площею ріллі.

Наступним кроком є визначення балів бонітету агрогруп. Спочатку порівнюють діагностичні ознаки агрогруп і еталона. Якщо на агрогрупі, яка досліджується, показники фосфору ( $P_2O_5$ , мг/100г), калію ( $K_2O$ , мг/100г), процентної глибини гумусового горизонту і вмісту гумусу в ґрунті (у відсотках) вище еталона або рівні, то бал агрогрупи приймаємо за 100.

Наприклад, у табл. 3.2 наведені критерії бонітування та їх діагностичні ознаки.

Як видно, показники діагностичних ознак фосфору та калію агрогруп I, II, III вищі за еталонні, тому бал бонітету для цих агрогруп приймається за 100

У тому разі, якщо показники  $P_2O_5$ ,  $K_2O$ , процентної глибини гумусового горизонту і вмісту гумусу природних властивостей ґрунту (у відсотках) нижчі за еталонні, то бал бонітету для них розраховується за формулою:

$$B = \frac{M \cdot 100}{M_{\text{еталону}}}$$

де Б – бал бонітету властивостей ґрунту, М – показник фосфору (P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>, мг/100г), калію (K<sub>2</sub>O, мг/100г), процентної глибини гумусового горизонту, процентного вмісту гумусу в ґрунті на досліджуваній агрогрупі; Металону – еталонний показник властивостей ґрунту.

Для прикладу розрахуємо бал бонітету агрогрупи V за показниками фосфору:

$$B = \frac{7,0 \cdot 100}{10,6} = 66,0.$$

За таким же принципом розраховуємо бали бонітету для інших агрогруп, а результати заносимо у графи 8 і 9 табл. 3.2.

При обчисленні балів за кислотністю ґрунту (рН) розрахунки проводяться за формулою 3.2, коли показник рН нижче еталонного, а якщо показник рН вище еталонного, то розрахунки проводяться за такою формулою:

$$B_{pH} = \frac{pH_i - 2 \cdot (pH_i - pHe)}{pHe} \cdot 100,$$

де B<sub>pH</sub> – бал бонітету за кислотністю ґрунту; рН<sub>і</sub> – показник кислотності ґрунту на досліджуваній агрогрупі;

рН<sub>е</sub> – еталонний показник кислотності ґрунту.

За результатами балів бонітету для всіх агрогруп у розрізі діагностичних ознак, визначається середньозважений бал за агровиробничою групою ґрунтів.

Для цього спочатку вираховуємо ціну бала для окремої сільськогосподарської культури. Ціна бала визначається за формулою 3.4:

$$Ц = \frac{M_e}{100},$$

де Ц – ціна бала еталонної властивості ґрунту;

Таблиця 3.2

## Визначення балів бонітету за агро виробничими групами ґрунтів

Шифр агрогрупи	Площа, га	Властивість ґрунтів					Бал бонітету					Середньо-зважений бал бонітету агрогрупи	Середньо-зважений бал бонітету з урахуванням поправного коефіцієнта
		P <sub>2</sub> O <sub>5</sub> мг/100г	K <sub>2</sub> O мг/100г	Кислот-ність Ph	Потужність гумусового горизонту, мм	Вміст гумусу, %	P <sub>2</sub> O <sub>5</sub> мг/100г	K <sub>2</sub> O мг/100г	Кислот-ність Ph	Потужність гумусового горизонту	Вміст гумусу, %		
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>	<i>13</i>	<i>14</i>
I	1376,7	10,0	10,2	6,0	69,0	5,0	94,3	93,6	85,7	100,0	87,7	97,1	<b>97,1</b>
II	36,6	11,0	12,0	6,5	67,0	6,0	100,0	100,0	92,9	97,4	100,0	97,8	<b>97,8</b>
III	394,9	9,0	10,0	6,2	68,0	5,2	84,9	91,7	88,6	98,8	91,2	95,5	<b>77,4</b>
IV	306,2	8,0	7,0	7,2	64,0	4,0	75,5	64,2	97,1	93,0	70,2	87,2	<b>57,5</b>
V	34,7	7,0	6,0	7,0	59,0	3,0	66,0	55,0	100,0	85,8	52,6	79,6	<b>39,8</b>
VI	22,7	5,0	8,0	6,9	66,0	5,5	47,2	73,4	98,6	95,9	96,5	88,7	<b>88,7</b>
Всього	<b>2171,8</b>												
<b>Еталон</b>		<b>10,6</b>	<b>10,9</b>	<b>7,0</b>	<b>68,8</b>	<b>5,7</b>							

Me – показник фосфору ( $P_2O_5$ , мг/100г), калію ( $K_2O$ , мг/100г), кислотності рН, процентної глибини гумусового горизонту, процентного вмісту гумусу в ґрунті на еталонній агрогрупі.

Визначення середньозваженого бала за агровиробничою групою ґрунтів проводимо за формулою 3.5:

$$B_{\text{св агрогрупи}} = \frac{B_{P_2O_5} \cdot C_{P_2O_5} + B_{K_2O} \cdot C_{K_2O} + B_{pH} \cdot C_{pH} + B_{ггг} \cdot C_{ггг} + B_{вг} \cdot C_{вг}}{C_{P_2O_5} + C_{K_2O} + C_{pH} + C_{ггг} + C_{вг}},$$

де

$B_{\text{свагрогрупи}}$  – середньозважений бал за агровиробничою групою ґрунтів;

$B_{P_2O_5}$  – бал бонітету фосфору ( $P_2O_5$ , мг/100г) на досліджуваній агрогрупі;

$C_{P_2O_5}$  – ціна показника фосфору ( $P_2O_5$ , мг/100г) на еталонній агрогрупі;

$B_{K_2O}$  – бал бонітету калію ( $K_2O$ , мг/100г) на досліджуваній агрогрупі;

$C_{K_2O}$  – ціна показника калію ( $K_2O$ , мг/100г) на еталонній агрогрупі;

$B_{pH}$  – бал бонітету кислотності рН на досліджуваній агрогрупі;

$C_{pH}$  – ціна показника кислотності рН на еталонній агрогрупі;

$B_{ггг}$  – бал бонітету процентної глибини гумусового горизонту на досліджуваній агрогрупі;

$C_{ггг}$  – ціна показника процентної глибини гумусового горизонту на еталонній агрогрупі;

$B_{вг}$  – бал бонітету процентного вмісту гумусу у ґрунті на досліджуваній агрогрупі;

$C_{вг}$  – ціна показника процентного вмісту гумусу у ґрунті на еталонній агрогрупі.

Так, наприклад, ціна бала для фосфору для всіх агрогруп дорівнює:

$$C = \frac{10,6}{100} = 0,106.$$

Після визначення ціни бала для всіх показників критеріїв бонітування за ф.4.5 знаходимо середньозважений бал бонітету за агровиробничими групами ґрунтів.

Так, для агрогрупи I середньозважений бал бонітету становить:

$$B_1 = \frac{94,3 \cdot 0,106 + 93,6 \cdot 0,109 + 85,7 \cdot 0,07 + 100 \cdot 0,688 + 87,7 \cdot 0,057}{0,106 + 0,109 + 0,07 + 0,688 + 0,057} = \frac{99,9}{1,03} = 97,1.$$

Наступним кроком є визначення середньозваженого бала бонітету з урахуванням поправного коефіцієнта змитості. Ерозійні процеси негативно впливають не тільки на природні властивості ґрунту, але й на урожайність сільськогосподарських культур. Для врахування дії ерозійних процесів вводяться відповідні поправні коефіцієнти: для слабозмитих земель – 0,81; для середньозмитих земель – 0,66; для сильнозмитих земель – 0,50.

Середньозважений бал бонітету з урахуванням поправного коефіцієнта змитості визначається за формулою:

$$B_{\text{свб змитость}} = B_{\text{св агрогрупи}} \cdot k_{\text{поправки}}$$

де

$B_{\text{свб змитость}}$  – середньозважений бал бонітету з урахуванням поправного коефіцієнта змитості;

$B$  – середньозважений бал за агровиробничою групою ґрунтів;

$k_{\text{поправки}}$  – поправний коефіцієнт.

Для того, щоб визначити ступінь прояву ерозійних процесів на тій чи іншій агрогрупі, скористаємося даними опису ґрунтів, які взяти з додатку А. Так, відповідно до нашого прикладу встановлено, що ґрунти агрогрупи III слабозмиті, агрогрупи IV – середньозмиті, агрогрупи V – сильнозмиті. Отже,

отримуємо відкориговані значення бала бонітету:

- для агрогрупи III –  $B = 95,5 \cdot 0,81 = 77,4$ ;

- для агрогрупи IV –  $B = 87,2 \cdot 0,66 = 57,5$ ;

- для агрогрупи V –  $B = 79,6 \cdot 0,50 = 39,8$ .

Для всіх інших агрогруп бал бонітету залишається без змін.

Узагальнення даних статистичної обробки завершується визначенням показників в цілому по об'єкту оцінки. У практичній роботі таким показником є середньозважений бал бонітету за наявними агрогрупами з урахуванням поправного коефіцієнта

змитості ґрунтів по землекористуванню, який визначається за формулою:

$$B_{з/к} = \frac{\sum B_i \cdot P_i}{\sum P_i},$$

де

$B_{з/к}$  – середньозважений бал бонітету по землекористуванню;

$B_i$  – середньозважений бал бонітету з урахуванням коефіцієнта змитості на іагрогрупі;

$P_i$  - площа і-агрогрупи.

Для нашого прикладу середньозважений бал бонітету за наявними агрогрупами з урахуванням поправного коефіцієнта змитості ґрунтів по землекористуванню становить:

$$B_{з/к} = \frac{97,1 \cdot 1376,7 + 97,8 \cdot 36,6 + 77,4 \cdot 394,9 + 57,5 \cdot 306,2 + 39,8 \cdot 34,7 + 88,7 \cdot 22,7}{2171,8} = 86,9.$$

### Хід роботи

Завдання 1. Визначити перелік культур, відносно яких розробляються бали бонітування ґрунтів конкретного природно-сільськогосподарського району згідно Варіанти згідно Додаток А, Б.

Завдання 2. Встановити бали бонітування ґрунтів за окремими їх властивостями, від яких залежить урожайність сільськогосподарських культур.

Завдання 3. Розробити шкали бонітування ґрунтів для зони вирощування культури та зробити висновки.

### Контрольні питання

- 1.Надайте визначення поняття «родючість ґрунту», її види?
- 2.Охарактеризуйте природну та штучну родючість ґрунтів.
- 3.Що таке абсолютна і відносна родючість ґрунтів?
- 4.У чому полягає сутність бонітування ґрунтів?
- 5.Що є об'єктом, предметом та одиницею бонітування ґрунтів?
- 6.Мета і завдання бонітування ґрунтів.
- 7.Охарактеризуйте діагностичні ознаки ґрунтів, які враховуються при бонітуванні.



8.Що є вихідними матеріалами для проведення бонітування ґрунтів?

9.Дайте характеристику залежності врожайності сільськогосподарських культур від природних властивостей ґрунтів.

10.Якими принципами керуються при розміщенні сільськогосподарських культур?

10.Назвіть критерії бонітування ґрунтів.

11.Що таке оціночна шкала при бонітуванні, її види?

12.Що покладено в основу методики розробки шкал бонітування ґрунтів?

13.Як визначити бали бонітету критеріїв бонітування?

14.У яких випадках використовуються поправні коефіцієнти?

15.Як знайти середньозважений бал бонітету?

16.Значення бонітування ґрунтів в організації управління земельними ресурсами.

## **МОДУЛЬ II. ЕКОНОМІЧНА І ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ**

### **Практична робота № 4 СКЛАДАННЯ ШКАЛ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА ОКРЕМИМИ ПОКАЗНИКАМИ.**

Мета роботи: засвоїти методику оцінки земель за величиною валової продукції і чистим доходом та навчитися складати шкали економічної оцінки.

#### **Теоретична підготовка**

На виробництві за критерії економічної оцінки земель приймають кадастрову урожайність або валовий продукт, диференціальний дохід, чистий дохід, окупність витрат.

Згідно з умовами практичної роботи, економічна оцінка земель буде виконуватися лише за такими критеріями:

- 1) кадастрова врожайність;
- 2) валовий продукт;
- 3) чистий дохід.

Для оцінки земель застосовують умовні величини: кадастровий гектар, кадастрову урожайність і розрахункові кадастрові ціни, що базуються на суспільно необхідних затратах у гірших умовах виробництва.

Фізичний гектар – це узагальнений натуральний показник, який виражає оптимальне співвідношення всіх поживних речовин у ґрунті.

Кадастровий гектар – сукупна величина оптимального співвідношення поживних речовин у ґрунті, що задовольняє нормальному росту рослин у межах відповідної агрогрупи та певних кліматичних умовах.

Кадастрова урожайність – це середньорічна багаторічна (не менше 5 років) урожайність на кадастровому гектарі.

Середньорічна багаторічна урожайність – це середня урожайність за декілька років відповідної культури в межах певного господарства.

Першим етапом при визначенні кадастрової врожайності є знаходження оціночної врожайності.

Оціночна врожайність – це середній урожай культури з одиниці площі посіву на певній агрогрупі з урахуванням ціни бала. Перед тим як приступити до визначення оціночної врожайності, необхідно чітко з'ясувати такі поняття, як урожай, врожайність та валовий збір врожаю, які є не тотожними.

Урожай – це валова кількість продукції, одержаної з певної площі поля. Врожайність – середній урожай культури (озимої пшениці, гороху, цукрового буряку та ін.) з одиниці площі посіву..

Валовий збір врожаю – загальний збір продукції з усієї площі посіву в господарстві, області, країні (т).

### Приклад виконання роботи

Для засвоєння процедури визначення оціночної врожайності основних сільськогосподарських культур за агрогосподарськими групами ґрунтів на конкретному прикладі складемо табл. 4.1.

В графі 2 табл. 4.1 записуємо основні види сільськогосподарських культур землекористування (об'єкта дослідження).

В графі 3 записуються дані балів бонітету по регіону (Б) по кожній сільськогосподарській культурі, а у графі 4 – середньої врожайності за п'ять останніх років 9 (У). Ці показники видаються викладачем на рік проведення оцінки. Ціна бала (Цб) в графі 5 розраховується за такою формулою 4.1:

$$Ц_6 = \frac{У}{Б},$$

де  $Ц_6$  – ціна бала;

У – середня врожайність по господарству певної сільськогосподарської культури, ц/га;

Б – бал бонітету по регіону певної сільськогосподарської культури.

Отже, згідно з наведеними у табл. 4.1 даними розрахуємо оціночну врожайність озимої пшениці:

$$Ц_6 = \frac{29,5}{60} = 0,492.$$

Графа 6 табл. 4.1 заповнюється таким чином: спочатку записується шифр агрогрупи, а потім – середньозважений бал

бонітету з урахуванням поправного коефіцієнта змитості ґрунтів, який береться з Додатку Б.

Кількість граф, подібних 6, у таблиці буде стільки, скільки існує агрогруп на ріллі. Оціночну урожайність визначаємо за формулою 4.2:

$$Y_o = B_{agr} \cdot Ц_6,$$

де  $Y_o$  – оціночна урожайність певної сільськогосподарської культури на певній агрогрупі, ц/га;

$B_{agr}$  – середньозважений бал бонітету з урахуванням поправного коефіцієнту, бали;

$Ц_6$  – ціна бала певної сільськогосподарської культури.

За допомогою цієї формули визначимо оціночну врожайність озимої пшениці на агрогрупі I:

$$Y_o = 97,1 \cdot 0,492 = 47,7 \text{ ц/га.}$$

Для обґрунтування значущості і подальшої економічної оцінки різноякісних ґрунтів використовуються критерії їх оцінки через кадастрову врожайність сільськогосподарських культур, що визначається як результативна багаторічна врожайність сільськогосподарських культур на кадастровому гектарі.

Для визначення кадастрової урожайності сільськогосподарських культур за агровиробничими групами ґрунтів складемо табл. 4.2. У графу 2 табл. 4.2 записуються сільськогосподарські культури, які вирощують у господарстві.

Показники середньої урожайності по району та середньої зональної врожайності видаються викладачем і заносяться до граф 3 і 4 відповідно.

Графи оціночної урожайності заповнюються за результатами табл. 4.1.

Кадастрова врожайність сільськогосподарських культур господарства за агровиробничими групами ґрунтів розраховується за формулою 4.3:

$$X = \frac{X_1 + X_2 + X_3}{3},$$

де  $X$  – кадастрова урожайність, ц/га;

$X_1$  – середня урожайність у господарстві, ц/га;

$X_2$  – середня зональна урожайність, ц/га;

$X_3$  – оціночна урожайність, ц/га.

Відповідно до цієї форми визначимо кадастрову урожайність озимої пшениці на агрогрупі I:

$$X = \frac{34,6 + 33,5 + 47,7}{3} = 38,6 \text{ ц / га.}$$

Визначення балів економічної оцінки землі за валовою продукцією і чистим доходом за основними сільськогосподарськими культурами в розрізі агровиробничих груп ґрунтів здійснюється за розімкненою та зімкненою шкалами. Побудування шкал економічної оцінки базується на еталонному значенні критеріїв економічної оцінки окремої агрогрупи, за якими проводиться порівняння з існуючими агрогрупами.

Шкала оцінки – це таблиця, у якій в абсолютних (грн./га) і відносних (балах) одиницях відображається рівень родючості, продуктивності і доходності.

Шкали відрізняються у виборі еталону, який приймається за 100 балів. У розімкненій шкалі за еталон приймається агрогрупа, яка має найбільшу площу. У замкненій шкалі за еталон приймається агрогрупа, що має найкращі природні властивості (агрогрупа може розташовуватись не на території досліджуваного господарства).

Перед складанням розімкненої шкали економічної оцінки землі знайдемо еталонний ґрунт і значення його показників. Для цього проаналізуємо всі існуючі агрогрупи землекористування за площею у табл. 4.1

«Площі, зайняті основними сільськогосподарськими культурами у розрізі агрогруп». Агрогрупа, яка займає найбільшу площу на території землекористування, приймається за еталон.

У табл. 4.3 (Розімкнена шкала) у графу 2 записуємо перелік сільськогосподарських культур, які вирощуються у цьому господарстві. У графі 3 вказують площі під сільськогосподарськими культурами по вибраній еталонній агрогрупі. У нашому випадку, як уже зазначено, це агрогрупа I.

Таблиця 4.1

Визначення оціночної урожайності основних сільськогосподарських культур за агро виробничими групами ґрунтів

Пор. №	Назва сільськогосподарських культур	Бал бонітету по регіону, (Б)	Середня урожайність, ц/га (У)	Ціна Бала, (У/Б)	Агровиробничі групи ґрунтів					
					Бали агровиробничих груп ґрунтів					
					I	II	III	IV	V	VI
					97,1	97,8	77,4	57,5	39,8	88,7
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Озима пшениця	60,0	29,5	0,492	47,7	48,1	38,0	28,3	19,6	43,6
2	Озиме жито	68,0	23,0	0,338	32,8	33,1	26,2	19,5	13,5	30,0
3	Ячмінь	58,0	22,7	0,391	38,0	38,3	30,3	22,5	15,6	34,7
4	Кукурудза	57,0	31,4	0,551	53,5	53,9	42,6	31,7	21,9	48,9
5	Цукровий буряк	56,0	195,0	3,482	338,1	340,6	269,5	200,4	138,6	308,9
6	Соняшник	73,0	18,3	0,251	24,3	24,5	19,4	14,4	10,0	22,2

Таблиця 4.2

Визначення кадастрової урожайності основних сільськогосподарських культур за агро виробничими групами ґрунтів

Пор. №	Назва сільськогосподарських культур	Середня врожайність в районі (X1)	Середня зональна врожайність (X2), ц/га	Урожайність культур за агро виробничими групами ґрунтів											
				I		II		III		IV		V		VI	
				Урожайність											
				Оціночна (X3)	Кадастрова урожайність, $X = (X1 + X2 + X3) / 3$	Оціночна (X3)	Кадастрова (X)	Оціночна (X3)	Кадастрова (X)	Оціночна (X3)	Кадастрова (X)	Оціночна (X3)	Кадастрова (X)	Оціночна (X3)	Кадастрова (X)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Озима пшениця	34,6	33,5	47,7	38,6	48,1	38,7	38,0	35,4	28,3	32,1	19,6	29,2	43,6	37,2
2	Озиме жито	24,8	22,4	32,8	26,7	33,1	26,8	26,2	24,5	19,5	22,2	13,5	20,2	30,0	25,7
3	Ячмінь	28,5	29,4	38,0	32,0	38,3	32,1	30,3	29,4	22,5	26,8	15,6	24,5	34,7	30,9
4	Кукурудза	38,0	37,6	53,5	43,0	53,9	43,2	42,6	39,4	34,7	35,8	21,9	32,5	48,9	41,5
5	Цукровий буряк	275,0	282,0	338,1	298,4	340,6	299,2	269,5	275,5	200,4	252,5	138,6	231,9	308,9	288,6
6	Соняшник	19,2	20,0	24,3	21,2	24,5	21,2	19,4	19,5	14,4	17,9	10,0	16,4	22,2	20,5

Потім у графі 4 записуються показники кадастрової врожайності сільськогосподарських культур (ц/га) агрогрупи I, значення яких нами були вже розраховані у табл. 4.2. Кадастрова врожайність сільськогосподарських культур агрогрупи I нами прийнята за еталон.

У графах 5 і 6 табл. 4.3 записуються еталонні показники закупівельної ціни (гривень за 1 ц) та собівартості продукції (гривень за 1 ц), які надаються викладачем.

Наступним кроком є визначення валової продукції сільськогосподарських культур, яка визначається за формулою:

$$ВП = Y_{\text{кад}} \cdot Ц_{\text{кад}},$$

де ВП – валова продукція, грн/га;

$Y_{\text{кад}}$  – кадастрова врожайність, ц/га;

$Ц_{\text{кад}}$  – кадастрова ціна (закупівельна ціна), грн/ц.

Результати записуються у графу 7 (табл. 4.3) за відповідною сільськогосподарською культурою.

Для агрогрупи I валова продукція озимої пшениці становить:

$$ВП = 38,6 \cdot 40,58 = 1566,4 \text{ грн / га.}$$

Тепер визначаємо чистий дохід від вирощування сільськогосподарських культур на агрогрупі I за формулою 4.5:

$$ЧД = ВП - (Y_{\text{кад}} \cdot С),$$

де ЧД – чистий дохід, грн/га;

ВП – валова продукція, грн/га;

$Y_{\text{кад}}$  – кадастрова врожайність, ц/га;

С – собівартість продукції, грн/ц.

Для агрогрупи I чистий дохід від вирощування озимої пшениці згідно з формулою 4.5 становить:

$$ЧД = 1566,4 - (38,6 \cdot 26,02) = 562,0 \text{ грн / га.}$$

Результати заносяться до графі 8 у рядок «Озима пшениця». Оскільки агрогрупа I була обраною за еталон, а відповідно і



показники економічної оцінки, то бали оцінки по валовій продукції та чистому доходу не визначаються, а приймаються за 100 балів.

Тепер приступаємо до порівняльної характеристики інших агрогруп з еталонною та визначення балів їх економічної оцінки.

Наступною агрогрупою, за якою потрібно визначити бал економічної оцінки, є агрогрупа III.

Показники економічної оцінки земель агрогрупи III вираховуються у такому ж порядку, як і для еталонної. Слід звернути увагу на те, що закупівельні ціни і для еталонної агрогрупи, і для інших агрогруп є однаковими.

Отже, визначимо значення валової продукції та чистого доходу для агрогрупи III згідно з формулами 4.4 і 4.5:

$$ВП = 35,4 \cdot 40,58 = 1436,5 \text{ грн./га};$$

$$ЧД = 1436,5 - (35,4 \cdot 26,02) = 515,4 \text{ грн./га}.$$

Бали економічної оцінки земель визначаються за валовою продукцією та чистим доходом.

Бал економічної оцінки за валовою продукцією знаходимо за формулою 4.6:

$$B_{ВП} = \frac{ВП \cdot 100}{ВП_e},$$

де  $B_{ВП}$  – бал економічної оцінки земель;

$ВП$  – розмір валової продукції певної сільськогосподарської культури на окремій агрогрупі, грн./га;

$ВП_e$  – розмір валової продукції певної сільськогосподарської культури на еталонній агрогрупі, грн./га.

Отже, бал економічної оцінки земель за валовою продукцією вирощування озимої пшениці на агрогрупі III становить:

$$B_{ВП} = \frac{1436,5 \cdot 100}{1566,4} = 91,7 \text{ бала}.$$

Визначивши розмір чистого доходу, отриманого від вирощування озимої пшениці на агрогрупі III, зробимо порівняльну характеристику з розміром чистого доходу на еталонній агрогрупі I та визначимо бал економічної оцінки землі за формулою 4.7:

$$B_{\text{чд}} = \frac{\text{ЧД} \cdot 100}{\text{ЧД}_e},$$

де  $B_{\text{чд}}$  – бал економічної оцінки земель;

ЧД – розмір чистого доходу на окремій агрогрупі, грн./га;

ЧД<sub>е</sub> – розмір чистого доходу на еталонному ґрунті, грн./га.

Бал економічної оцінки земель для агрогрупи III по чистому доходу від вирощування озимої пшениці становить:

$$B_{\text{чд}} = \frac{515,4 \cdot 100}{562,0} = 91,7 \text{ бала.}$$

Таблиця 4.3

Економічна оцінка землі за валовою продукцією і чистим доходом основних с/ культур (розімкнена шкала)

По р. №	Назва сільськогосподарських культур	Площа, га	Кадастрова урожайність, /га	Закупівельна ціна 1 ц, грн.	Собівартість 1 ц, грн.	ВП 1 га, грн.	ЧД 1 га, грн.	Бал		Добуток	
								за ВП	за ЧД	Р*Б <sub>вп</sub>	Р*Б <sub>чд</sub>
<b>Агрогрупа I (еталон)</b>											
1	Озима пшениця	564,4	38,6	40,58	26,02	1566,4	562,0	100,0	100,0		
2	Озиме жито	137,7	26,7	36,47	28,90	973,7	202,1	100,0	100,0		
3	Ячмінь	96,4	32,0	47,54	33,00	1521,3	465,3	100,0	100,0		
4	Кукурудза	316,6	43,0	35,88	28,00	1542,8	338,8	100,0	100,0		
5	Цукровий буряк	165,2	298,4	16,99	10,50	5069,8	1936,6	100,0	100,0		
6	Соняшник	96,4	21,2	88,02	56,30	1866,0	672,5	100,0	100,0		
<b>Усього</b>		<b>1376,7</b>									
<b>Середньозважений бал</b>								<b>100,0</b>	<b>100,0</b>		
<b>Агрогрупа III</b>											
1	Озима пшениця	161,9	35,4	40,58	26,02	1436,5	515,4	91,7	91,7	14847,8	14847,8
2	Озиме жито	39,5	24,5	36,47	28,90	893,5	185,5	91,8	91,8	3624,5	3624,5
3	Ячмінь	27,6	29,4	47,54	33,00	1397,7	427,5	91,9	91,9	2535,8	2535,8
4	Кукурудза	90,8	39,4	35,88	28,00	1413,7	310,5	91,6	91,6	8319,8	8319,8
5	Цукровий буряк	47,4	275,5	16,99	10,50	4680,7	1788,0	92,3	92,3	4376,2	4376,2
6	Соняшник	27,6	19,5	88,02	56,30	1716,4	618,5	92,0	92,0	2538,7	2538,7
<b>Усього</b>		<b>394,8</b>								<b>36242,8</b>	<b>36242,8</b>
<b>Середньозважений бал</b>								<b>91,8</b>	<b>91,8</b>		

Для визначення середньозваженого бала економічної оцінки земель окремої агрогрупи в графах 11 і 12 табл. 4.3 записуються добуток площі на бал оцінки по валовій продукції і чистому доходу відповідно.

Середньозважений бал по валовому продукту на окремій агрогрупі визначається за формулою 4.8:

$$B_{\text{срвп}} = \frac{\sum P \cdot B_{\text{вп}}}{P_{\text{агро}}},$$

де  $B_{\text{срвп}}$  – середньозважений бал економічної оцінки по валовій продукції;

$\sum P \cdot B_{\text{вп}}$  – сума добутку площ на бал оцінки по валовій продукції, (сума по графі 11 табл. 4.3);

$P_{\text{агро}}$  – загальна площа агрогрупи.

Для агрогрупи III середньозважений бал економічної оцінки по валовому продукту становить:

$$B_{\text{срвп}} = \frac{36242,8}{394,8} = 91,8 \text{ бала.}$$

Середньозважений бал по чистому доходу на окремій агрогрупі визначається за формулою:

$$B_{\text{срчд}} = \frac{\sum P \cdot B_{\text{чд}}}{P_{\text{агро}}},$$

де  $B_{\text{срчд}}$  – середньозважений бал економічної оцінки по валовій продукції;

$\sum P \cdot B_{\text{чд}}$  – сума добутку площ на бал оцінки по чистому доходу, (сума по графі 12 табл. 4.3);

$P_{\text{агро}}$  – загальна площа агрогрупи.

Для агрогрупи III середньозважений бал економічної оцінки по чистому доходу від вирощування сільськогосподарських угідь становить:

$$B_{\text{срчд}} = \frac{36242,8}{394,8} = 91,8 \text{ бала.}$$

За таким же принципом вираховуються бали економічної оцінки земель за агрогрупами, що виділені на орних землях, після визначення яких знаходять середньозважений бал економічної оцінки земель по валовій продукції і чистому доходу орних земель цього землекористування.

Середньозважений бал по валовому продукту орних земель, що на території землекористування визначається за формулою 4.10:

$$B_{\text{ср}_z/k} = \frac{\sum P \cdot B_{\text{ВП}}}{P_{z/k}},$$

де  $B_{\text{ср}_z/k}$  – середньозважений бал економічної оцінки по валовій продукції;

$\sum P \cdot B_{\text{ВП}}$  – сума добутку площ усіх агрогруп і бала оцінки по валовій продукції (загальна сума по графі 11 табл. 4.3);

$P_{z/k}$  – загальна площа ріллі на території землекористування (загальна площа посіву сільськогосподарських культур).

Середньозважений бал по чистому доходу орних земель, що на території землекористування визначається за формулою 4.11:

$$B_{\text{ср}_z/k} = \frac{\sum P \cdot B_{\text{ЧД}}}{P_{z/k}},$$

де  $B_{\text{ср}_z/k}$  – середньозважений бал економічної оцінки по валовій продукції;

$\sum P \cdot B_{\text{ЧД}}$  – сума добутку площ усіх агрогруп на бал оцінки по чистому доходу (загальна сума по графі 12 табл. 4.3);

$P_{z/k}$  – загальна площа ріллі на території землекористування (загальна площа посіву сільськогосподарських культур).

Розрахунком середньозважених балів економічної оцінки земель на території землекористування по валовій продукції і чистому доходу орних земель в цілому закінчується побудова розімкненої шкали економічної оцінки земель.

На основі попередніх розрахунків складемо табл. 4.4 (Зімкнена шкала).

На першому етапі визначається еталонний ґрунт, на якому одержують найвищі економічні показники. За умовами

лабораторної роботи показники еталонного ґрунту видаються викладачем для кожного окремого об'єкта дослідження.

У графі 2 табл. 4.4 наводимо перелік сільськогосподарських культур, які вирощуються у господарстві.

Тепер вносимо в таблицю дані стосовно еталонної агрогрупи. Графа 3 не заповнюється, тому що еталонна агрогрупа відсутня на території господарства. Потім у графах 4, 5 і 6 записуються еталонні показники кадастрової врожайності сільськогосподарських культур (ц/га), закупівельної ціни (гривень за 1 ц) та собівартості продукції (гривень за 1 ц) (значення показників видаються викладачем), з урахуванням яких визначаємо розмір валової продукції та чистого доходу для еталону.

Згідно з формулами 4.4 і 4.5 проводяться розрахунки.

Наприклад, визначимо значення валової продукції та чистого доходу озимої пшениці на еталонній агрогрупі XII:

$ВП = 46,0 \cdot 40,58 = 1866,7$  грн./га;  $ЧД = 1866,7 - (46,0 \cdot 25,8) = 679,9$  грн./га.

Розрахунок балів еталонного ґрунту не проводять, оскільки показники еталонної групи приймаються за 100 балів. Оціночні бали за сільськогосподарськими культурами на агрогрупах визначаємо стосовно еталонних показників.

За результатами оціночних балів по культурах визначаємо середньозважені бали економічної оцінки земель агрогруп господарства.

На прикладі агрогрупи I з'ясуємо порядок визначення балів.

У графу 3 табл. 4.1 виписуємо площі, зайняті основними сільськогосподарськими культурами під окремими агрогрупами. Потім, послідовно до граф 4, 5 і 6 вносяться критерії економічної оцінки агрогрупи I.

Кадастрова врожайність сільськогосподарських культур на агрогрупі I була визначена у табл. 4.2. Значення порівнянних цін та собівартості продукції сільськогосподарських культур на агрогрупі видається викладачем або виписується з статистичних щорічників.

Необхідно зазначити, що порівнянні ціни є однаковими як для еталонної агрогрупи, так і для інших агрогруп господарства. Слід звернути увагу на те, що ці показники були нами вже виписані та

застосовані при побудові розімкненої шкали економічної оцінки земель.

Валова продукція окремих сільськогосподарських культур записується у графу 7 табл. 4.4 і визначається за формулою 4.4. Для озимої пшениці на агрогрупі I валова продукція становитиме:

$$ВП = 38,6 \cdot 40,58 = 1566,4 \text{ грн./га.}$$

Для агрогрупи I чистий дохід від вирощування озимої пшениці згідно з формулою 4.5 становить:

$$ЧД = 1566,4 - (38,6 \cdot 26,02) = 562,0 \text{ грн. / га.}$$

Результати вносяться до графі 8 табл. 4.4 у рядок «Озима пшениця».

Згідно з формулами 4.6 і 4.7 економічна оцінка земель за валовою продукцією та чистим доходом від вирощування озимої пшениці на агрогрупі I становить:

$$B_{\text{вал}} = \frac{1566,4 \cdot 100}{1866,7} = 83,9 \text{ бала;}$$

$$B_{\text{чд}} = \frac{562,0 \cdot 100}{679,9} = 82,7 \text{ бала.}$$

Для визначення середньозваженого бала економічної оцінки земель окремої агрогрупи в графах 11 і 12 табл. 4.4 записуються добуток площ і бала оцінки за валовою продукцією і чистим доходом відповідно.

Середньозважені значення за валовим продуктом та чистим доходом на окремій агрогрупі визначаються за формулами 4.8 та 4.9 і становлять для озимої пшениці агрогрупи I відповідно: за валовим продуктом і чистим доходом:

$$B_{\text{срвал}} = \frac{117421,3}{1376,7} = 85,3 \text{ бала;}$$

$$B_{\text{срчд}} = \frac{108807,3}{1376,7} = 79,0 \text{ бала.}$$

За таким же принципом вираховуються бали економічної оцінки земель за всіма іншими агрогрупами землекористування, після визначення яких знаходять середньозважений бал економічної оцінки земель за валовою продукцією і чистим доходом орних земель на території землекористування.

Середньозважений бал за валовим продуктом та чистим доходом по землекористуванню визначається за формулами 4.10 та 4.11.

Економічна оцінка землі за валовою продукцією і чистим доходом  
основних сільськогосподарських культур (зімкнена шкала)

Пор. №	Назва Сільськогосподарських культур	Площа, га	Кадастрова урожайність ц/га	Закупівельна ціна 1 ц, грн.	Собівартість продукції 1 ц, грн.	Валова продукція 1 га, грн.	Чистий дохід з 1 га, грн.	Бал		Добуток	
								ВП	ЧП	Р*Бвп	Р*Бчд
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Агрогрупа XII (еталон)</b>											
1	Озима пшениця		46,0	40,58	25,80	1866,7	679,9	100,0	100,0		
2	Озиме жито		35,0	36,47	27,80	1276,5	303,5	100,0	100,0		
3	Ячмінь		35,0	47,54	32,10	1663,9	540,4	100,0	100,0		
4	Кукурудза		46,0	35,88	26,80	1650,5	417,7	100,0	100,0		
5	Цукровий буряк		380,0	16,99	9,30	6456,2	2922,2	100,0	100,0		
6	Соняшник		25,0	88,02	55,80	2200,5	805,5	100,0	100,0		
<b>Усього</b>											
<b>Середньозважений бал</b>								<b>100,0</b>	<b>100,0</b>		
<b>Агрогрупа I</b>											
1	Озима пшениця	564,4	38,6	40,58	26,02	1566,4	562,0	83,9	82,7	47360,5	46655,6
2	Озиме жито	137,7	26,7	36,47	28,90	973,7	202,1	76,3	66,6	10504,5	9171,8
3	Ячмінь	96,4	32,0	47,54	33,00	1521,3	465,3	91,4	86,1	8813,7	8300,0
4	Кукурудза	316,6	43,0	35,88	28,00	1542,8	338,8	93,5	81,1	29595,2	25684,0
5	Цукровий буряк	165,2	298,4	16,99	10,50	5069,8	1936,6	78,5	66,3	12972,5	10948,2
6	Соняшник	96,4	21,2	88,02	56,30	1866,0	672,5	84,8	83,5	8174,7	8047,9
<b>Усього</b>		<b>1376,7</b>								117421,3	108807,3
<b>Середньозважений бал</b>								<b>85,3</b>	<b>79,0</b>		



Результати отриманих даних щодо оцінки земель представити у табл. 4.5.

Таблиця 4.5

## Результати оцінки земель (у балах)

Пор. №	Шифр агрогрупи	Бал бонітету	Бали економічної оцінки			
			за розімкненою шкалою		за зімкненою шкалою	
			ВП	ЧД	ВП	ЧД
1	2	3	4	5	6	7
По землекористуванню						

## Контрольні питання

1. В чому полягає сутність економічної оцінки земель.
2. Назвіть критерії економічної оцінки земель.
3. В яких одиницях позначаються показники економічної оцінки земель?
4. Охарактеризувати критерії економічної оцінки земель.
5. Що таке оціночна врожайність? Методика її визначення.
6. Дати характеристику понять: урожай, урожайність, валовий збір урожаю.
7. Що таке кадастрова врожайність?
8. Поняття валової продукції. Методика її визначення.
9. Сутність чистого доходу. Методика його визначення.
10. Що таке бал економічної оцінки земель? Методика його визначення.
11. Методика визначення середньозваженого бала економічної оцінки по землекористуванню.
12. Види шкал економічної оцінки земель.
13. Порядок складання шкал економічної оцінки земель.
14. Значення економічної оцінки земель в організації управління земельними ресурсами.

## Практична робота 5

### РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

**Мета:** Освоїти методику розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, земельного податку та мінімальної орендної плати.

#### ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру *земельного податку, державного мита* при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, *орендної плати* за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є *матеріали державного земельного кадастру* (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться *окремо* для орних земель, для земель під багаторічними насадженнями, під природними сіножатями та під пасовищами. Нормативна грошова оцінка земель здійснюється послідовно для рівня держави, областей, адміністративних районів, сільськогосподарських підприємств, по окремим земельним ділянкам.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки орних земель покладений *рентний дохід*, який був розрахований в 1995 році при виробництві тільки зернових культур і визначався за даними економічної оцінки земель, яка була проведена в 1988 році. Визначення рентного доходу при виробництві саме зернових культур пов'язано з тим, що ці культури вирощуються на землях всієї країни.

Нормативна грошова оцінка орних земель ( $G_{оз}$ , грн.) визначається як добуток загального річного рентного доходу за

економічною оцінкою виробництва зернових культур ( $P_{зрд}$ , ц/га), ціни на зерно ( $\Pi$ , грн.) і терміну капіталізації рентного доходу ( $T_k$ , роки) ( $T_k=33$ ):

$$\Gamma_{оз} = P_{зрд} \times \Pi \times T_k \quad (5.1)$$

Загальний рентний дохід на орних землях, складається з диференціального ( $P_{дрд}$ ) та абсолютного рентного доходу ( $P_{ард}$ ) і визначається за формулою

$$P_{зрд} = P_{дрд} + P_{ард}, \quad (5.2)$$

Абсолютного рентний дохід ( $P_{ард}$ ) дорівнює 1,6 ц/га. Диференціальний річний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур розраховується за формулою:

$$P_{дрд} = (Y \times \Pi - Z - Z \times K_{нр}) / \Pi \quad (5.3)$$

де  $P_{дрд}$  - диференціальний рентний дохід орних земель, ц/га;  $Y$  - урожайність зернових культур, ц/га;  $\Pi$  - ціна реалізації центнера зерна, грн.;  $Z$  - виробничі витрати, ц/га;  $K_{нр}$  - коефіцієнт норми рентабельності ( $K_{нр}=0,35$ ).

Диференціальний рентний земель з інших угідь (*багаторічні насадження, природні сіножаті і пасовища*) розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і диференціального рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою 1988 року по виробництву зернових культур. Це співвідношення має вигляд постійних коефіцієнтів на які перемножується величина диференціального рентного доходу орних земель, розрахованого за формулою (3)

$$P_{дрд(бн)} = P_{дрд} \times 4,48, \quad (5.4)$$

$$P_{дрд(с)} = P_{дрд} \times 0,39, \quad (5.5)$$

$$P_{дрд(п)} = P_{дрд} \times 0,16. \quad (5.6)$$

В (5.4 -5.6)  $P_{дрд(бн)}$ ,  $P_{дрд(с)}$ ,  $P_{дрд(п)}$  – відповідно, диференціальний рентний дохід багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ. Загальний рентний дохід на цих угіддях розраховується за формулою (5.2). А нормативна грошова оцінка цих земель визначається за формулою (5.1).

В 1995 році в результаті розрахунків по (5.1-5.5) були отримані наступні нормативні грошові оцінки угідь. Орні землі – 3712,5 грн., багаторічні насадження – 14355,0 грн., природні сіножаті – 1854,9 грн., пасовища – 1155,0 грн. Повна процедура розрахунків за (1-5) викладені в таблиці 3.1.

В зв'язку з інфляцією ці значення нормативної грошової оцінки щорічно індексувалися. Кумулятивне значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель станом на 1 січня 2015 року становить 3,997.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель Миколаївської області виконується в три етапи. Спочатку розраховується диференціальний рентний дохід на орних землях ( $P_{дрд(оз)}$ ), землях під багаторічними насадженнями ( $P_{дрд(бн)}$ ), природними сіножатями ( $P_{дрд(пс)}$ ) та пасовищами ( $P_{дрд(п)}$ ) Миколаївщини за формулами:

$$P_{дрд(оз)} = (P_{дрд(оз)у} \times P_{dde(оз)}) / P_{dde(оз)у}, \quad (5.7)$$

$$P_{дрд(бн)} = (P_{дрд(бн)у} \times P_{dde(бн)м}) / P_{dde(бн)у}, \quad (5.8)$$

$$P_{дрд(пс)} = (P_{дрд(пс)у} \times P_{dde(пс)м}) / P_{dde(пс)у}, \quad (5.9)$$

$$P_{дрд(п)} = (P_{дрд(п)у} \times P_{dde(п)м}) / P_{dde(п)у}. \quad (5.10)$$

В (5.7-5.10)  $P_{дрд(оз)у}$ ,  $P_{дрд(бн)у}$ ,  $P_{дрд(пс)у}$ ,  $P_{дрд(п)у}$  - диференціальний рентний дохід, відповідно, орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами України, згідно (5.3-5.6), ц/га;  $P_{dde(оз)м}$ ,  $P_{dde(бн)м}$ ,  $P_{dde(пс)м}$ ,  $P_{dde(п)м}$  - диференціальний рентний дохід, відповідно, орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами Миколаївської області, за економічною оцінкою 1988 року, ц/га;  $P_{dde(оз)у}$ ,  $P_{dde(бн)у}$ ,  $P_{dde(пс)у}$ ,  $P_{dde(п)у}$  - диференціальний рентний дохід, відповідно, орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами України, за економічною оцінкою 1988 року, ц/га.

До величини диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулами (5.7-5.10), додається абсолютний рентний дохід (5.2). Нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами Миколаївщини визначається за формулою (5.1). Результати розрахунків наведені в таблиці 5.1.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель певних районів Миколаївської області виконується також в три етапи, аналогічно процедурі, описаної вище. Результати розрахунків наведені в таблиці 5.2.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель конкретних земельних ділянок виконується на основі грошової оцінки адміністративного району та бонітетів ґрунтів (агровиробничих груп ґрунтів) цього району та ділянки яка оцінюється.

Бонітет ґрунтів (агровиробничих груп ґрунтів) адміністративного району ( $B_p$ ) розраховується як середньозважений по площам ґрунтів (площами агровиробничих груп ґрунтів) з різним бонітетами:

$$B_p = [\sum_{i=1}^n (B_i \times S_i)] / S_p, \quad (5.11)$$

$B_i$  - бонітет і-того ґрунту (агровиробничої групи ґрунтів), площею  $S_i$ ,  $S_p$  – загальна площа ґрунтів району.

Бонітет ґрунту ділянки, для якої робиться нормативна грошова оцінка ( $B_d$ ) теж оцінюється к середньозважене по площам різних ґрунтів (агровиробничих груп ґрунтів), з яких складається ця ділянка:

$$B_d = [\sum_{j=1}^m (B_j \times S_j)] / S_d, \quad (5.12)$$

$B_j$  - бонітет j-того ґрунту (агровиробничої групи ґрунтів) земельної ділянки, площею  $S_j$ ,  $S_d$  – загальна площа ґрунтів (агровиробничих груп ґрунтів) земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель конкретних земельних ділянок ( $\Gamma_d$ , грн.) буде дорівнювати:

$$\Gamma_d = (\Gamma_p \times B_d) / B_p, \quad (5.13)$$

де  $B_d$  - бонітет ґрунту (агровиробничих груп ґрунтів) ділянки,  $B_p$  - бонітет ґрунтів (агровиробничих груп ґрунтів) адміністративного району.

Бонітети ґрунтів Миколаївської області та їх площі по районам наведені в таблицях 5.3 та 5.4.

Ставки земельного податку за один гектар сільськогосподарських угідь незалежно від місця знаходження встановлюються у відсотках від їх нормативної грошової оцінки у таких розмірах: для ріллі, сіножатей та пасовищ - 0,1 %; для багаторічних насаджень - 0,03 % (ст. 272 Податкового Кодексу).

Плата за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) встановлюється у розмірі не менше ніж 3% від їх нормативної грошової оцінки.

## **ХІД РОБОТИ**

1. Теоретично оволодіти сучасними показниками грошової оцінки земель.

2. За отриманими даними розрахувати нормативну грошову оцінку земельних ділянок по районам.

№ №	Показники	1 варіант	2 варіант	3 варіант	4 варіант	5 варіант
1.	Район	Жовтневий	Миколаївський	Новобузький	Вознесенський	Очаківський
2.	Угіддя	Орні землі	Орні землі	Орні землі	Пасовища	Багаторічні насадження
3.	Бонітет ґрунтів (району)					
4.	Грошова оцінка угідь району, грн.					
5.	Площа ділянки, га	100	150	346	453	56
6.	Бонітет ґрунтів ділянки					
7.	Грошова оцінка земель ділянки, грн./га					
8.	Ставка земельного податку грн./га					
9.	Величина земельного податку, грн.					
10.	Мінімальна ставка орендної плати, грн./га					
11.	Мінімальна величина орендної плати, грн.					

## КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок та її суть?
2. Загальний рентний дохід на орних землях.
3. Формула за якою визначається диференціальний дохід.
4. Формула за якою визначається грошова оцінка конкретних земельних ділянок.
5. Порядок розрахунку нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель.

## Практична робота № 6

### СКЛАДАННЯ ДЕРЖАВНОГО АКТУ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ.

**Мета:** ознайомитись і оволодіти правилами складання та заповнення державних актів на право власності .

#### ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

З початку 2013 року видача державних актів на право власності на землю не здійснюється, а право власності на земельні ділянки реєструються у новоствореному Реєстрі прав на нерухоме майно. На заміну державним актам уже більше року видаються свідоцтва про право власності на нерухоме майно та витяги з Державного реєстру прав. Реєстрація ж земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі, ведення якого здійснюють територіальні органи Держземагенства України, які наразі відповідають виключно за земельні ділянки, як об'єкти.

Щоб зареєструвати земельну ділянку, як об'єкт, потрібно перш за все сформувати її та отримати витяг із Державного земельного кадастру. На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки. Лише після цього необхідно звертатися до територіального органу Державної реєстраційної служби України для подальшої реєстрації права власності на земельну ділянку.

#### АКТ

#### приймання-передачі земельної ділянки

«   »  
року

\_\_\_\_\_

м. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (найменування органу виконавчої влади), в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі

\_\_\_\_\_ та наказу (розпорядження)

\_\_\_\_\_ від «   » \_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_

(азначаються реквізити акту органу виконавчої влади про передачу



земельної ділянки з державної до комунальної власності) (далі – Сторона 1), з одного боку, та

\_\_\_\_\_ (найменування органу місцевого самоврядування), в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішення \_\_\_\_\_ ради від «\_\_» \_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_ (зазначаються реквізити акту органу місцевого самоврядування про прийняття земельної ділянки з державної до комунальної власності) (далі – Сторона 2), з другого боку, відповідно до статті 117 Земельного кодексу України склали цей акт приймання-передачі земельної ділянки (далі – Акт) про наступне

1. Сторона 1 передає з державної власності, а Сторона 2 приймає у комунальну власність територіальної громади \_\_\_\_\_ району \_\_\_\_\_ області земельну ділянку площею \_\_\_\_\_ га, кадастровий номер \_\_\_\_\_, розташовану на території \_\_\_\_\_ ради \_\_\_\_\_ району \_\_\_\_\_ області (далі – земельна ділянка).

2. Цей Акт разом із вищевказаними наказом (розпорядженням) та рішенням \_\_\_\_\_ ради є підставою для державної реєстрації права комунальної власності територіальної громади \_\_\_\_\_ району \_\_\_\_\_ області на земельну ділянку.

3. Сторони не мають одна до іншої жодних претензій стосовно порядку приймання-передачі земельної ділянки.

Сторона 1: \_\_\_\_\_

Сторона 2: \_\_\_\_\_

### ХІД РОБОТИ

Заповнити акт приймання-передачі земельної ділянки.

### КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Процедура видача державних актів (свідоцтв) на право власності.
2. Що містить витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.
3. Складіть держакт на право власності.

## Практична робота № 7

# СПРОЩЕННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.

**Мета:** ознайомлення з процедурою державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки.

## ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

Спрощення процедури державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки

Новими правилами спрощується система державної реєстрації прав, похідних від права власності – оренда, іпотека. Так, сьогодні, щоб провести державну реєстрацію змін, що виникають з права оренди чи іпотеки, необхідно спочатку провести державну реєстрацію права власності та права оренди. І тільки після виконання цих дій проводиться державна реєстрація відповідних змін.

Постановою передбачається можливість реєстрації таких змін без обов'язкової реєстрації права власності, якщо таке право було зареєстровано до 1 січня 2013 року.

*Запровадження процедури видачі свідоцтва про право власності взамін втрачених/зіпсованих державних актів на землю та свідоцтв про право власності*

До сьогоднішнього дня існувала проблема: якщо людина, наприклад, втратила держакт на землю, вона не могла зареєструвати право власності на об'єкт нерухомості.

За новими правилами для реєстрації такого об'єкта людині потрібно буде надати держреєстратору копію примірника втраченого, пошкодженого або зіпсованого документа, завірену в установленому порядку органом, який його видавав, а також оголошення про втрату документа в регіональних засобах масової інформації за місцем розташування земельної ділянки.

*Вдосконалення процедури державної реєстрації комунальної та державної власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках*

Новими правилами передбачено проведення державної реєстрації права на об'єкти нерухомого майна державної та комунальної власності, більшість з яких збудована ще за

«радянських» часів. Причому така реєстрація буде здійснюватися з мінімальним пакетом документів.

*Спрощення процедури державної реєстрації права власності на нерухоме майно, збудоване в результаті діяльності кооперативу (житлового, гаражного тощо)*

Також слід відзначити, що для реєстрації прав власності учасниками кооперативів, їм більше не треба надавати інформацію про всіх членів, достатньо тільки виписки, яка засвідчує, що людина є членом кооперативу і повне внесення пайового внеску.

*Спрощення процедури державної реєстрації права власності на нерухоме майно, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів від фізичних та юридичних осіб*

Раніше, реєструючи новобудову, забудовник подає в реєстраційну службу певний пакет документів, після чого дублюючий перелік подається ще й покупцем житла. За новими правилами скорочено перелік необхідних документів для реєстрації нерухомості в новобудовах.

Так, основний пакет документів подає забудовник. Що ж до інвесторів, то якщо будівництво об'єкта нерухомого майна здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, їм більше не доведеться надавати дублюючий пакет документів.

*Вдосконалення процедури державної реєстрації права власності на реконструйоване нерухоме майно*

Постановою передбачено вдосконалення процедури державної реєстрації права власності на реконструйоване нерухоме майно.

Так, траплялися випадки, коли після проведення реконструкції житлового будинку власник мав оформляти речове право на земельну ділянку, на якій знаходиться будинок.

Відсутність відповідного документа перешкоджала проведенню державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомості. Крім того, положеннями нормативно-правових актів також висувалася вимога присвоєння відповідному об'єкту нерухомого майна адреси. Разом з тим, у більшості випадків реконструкція об'єкта нерухомості не тягне за собою зміни його адреси.

Нововведеннями у сфері державної реєстрації прав встановлено, що документ, який посвідчує речове право на земельну ділянку, повинен подаватися у випадку, якщо

реконструкція об'єкта нерухомого майна проведена зі зміною зовнішніх геометричних розмірів фундаменту в плані. Якщо ж у результаті реконструкції розміри не були змінені, особа не зобов'язана подавати документи на землю.

Крім того, документ, який підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси подається, коли в результаті реконструкції об'єкта нерухомого майна його адреса змінилася. Фактично це звільнило людину від обов'язку зайвий раз звертатися до органу місцевого самоврядування за підтвердженням його адреси або присвоєнням нової.

*Вдосконалення процедури державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно*

До 12 лютого 2014 року державна реєстрація припинення права власності, наприклад у зв'язку з його знищенням, могла проводитися лише щодо об'єктів нерухомого майна, державна реєстрація права власності на які проведена у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Це означало, що для проведення державної реєстрації припинення права власності, яке не зареєстроване у новому реєстрі, особа спочатку мала подати заяву про державну реєстрацію права власності (сплативши 120 грн. за отримання витягу), а потім заяву про державну реєстрацію його припинення (120 грн. + 119 грн.).

Фактично проводилася державна реєстрація права власності на об'єкт, якого вже не існувало. Строк розгляду такої заяви з 1 січня 2014 року встановлювався протягом 5 днів на реєстрацію виникнення і 5 днів – на реєстрацію припинення.

За новою процедурою для проведення державної реєстрації припинення права власності особа має звернутися до органу державної реєстрації прав із заявою про таку реєстрацію.

Реєстратор встановлює наявність відповідних відомостей у новому реєстрі. За їх відсутності він переносить відомості про права, зареєстровані до 1 січня 2013 року, до нового реєстру і одразу проводить державну реєстрацію припинення., строк – 5 днів.

Перш за все, слід відмітити, що оскільки при отриманні нерухомого майна у спадщину, спадкоємець звертається до нотаріуса для оформлення свідоцтва про право на спадщину, державну реєстрацію права власності на таке майно здійснюватиме нотаріус.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

- заява про державну реєстрацію;
- копія документу, що посвідчує особу заявника;
- копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);
- свідоцтво про право на спадщину на нерухоме майно.

Земельна ділянка, створена після 01.01.2013 року підлягає державній реєстрації в органах земельних ресурсів.

Слід звернути увагу, що починаючи з 2013 року державні акти про право власності на земельну ділянку не видаються. Замість них органами державної реєстрації прав громадянам видається свідоцтво про право власності на нерухоме майно (земельну ділянку).

Для проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку власник має звернутися до реєстраційної служби самостійно або через державного кадастрового реєстратора, який проводив реєстрацію земельної ділянки.

Наостанок слід зазначити, що лише наявність державної реєстрації земельної ділянки засвідчує законність права на цей вид нерухомого майна.

За відсутності такої реєстрації відносини, пов'язані з обігом земельних ділянок в Україні, державою не визнаються.

#### **ВИКОНАННЯ НОТАРІУСОМ ФУНКЦІЙ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

З набранням чинності Законом України від 04.07.2012 року №5037-VI Закон України «Про нотаріат» було доповнено статтею 46<sup>1</sup>, що стосується здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Таким чином, з 01.01.2013 року

нотаріуси України отримали повноваження щодо проведення реєстрації права власності, користування нерухомим майном, усіх інших речових прав і їх обтяжень безпосередньо під час вчинення нотаріальної дії.

Згідно з ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування.

### **ХІД РОБОТИ**

1. Теоретичні основи стосовно процедури видачі свідоцтва про право власності взамін втрачених/зіпсованих державних актів на землю та свідоцтв про право власності на різне майно.
2. Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав.
3. Закон України «Про нотаріат».
- 4.

### **КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ**

1. Процедура видачі свідоцтва про право власності взамін втрачених/зіпсованих державних актів на землю та свідоцтв про право власності.
2. Процедура державної реєстрації комунальної та державної власності на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках.
3. Процедура державної реєстрації права власності на нерухоме майно, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів від фізичних та юридичних осіб.
4. Вдосконалення процедури державної реєстрації права власності на реконструйоване нерухоме майно.
5. Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав.
6. Закон України «Про нотаріат».

## ДОДАТКИ

Додаток А

## Властивості ґрунтів за агрогрупами

Варіанти за списком академічних груп	Варіанти за агрогрупами (відповідно I, II, III, IV, V, VI)	Показники властивості ґрунтів				
		P <sub>2</sub> O <sub>5</sub> , мг/100г	K <sub>2</sub> O, мг/100г	Кислотність, рН	Потужність (глибина) гумусового горизонту, мм	Вміст гумусу у верхньому шарі ґрунту, %
1	2	3	4	5	6	7
1	14, 2, 5, 3, 21, 9	10,6	10,4	7,8	66,0	3,0
2	12, 3, 17, 4, 25, 1	8,5	5,2	5,6	68,0	5,7
3	13, 6, 23, 15, 10, 7	5,4	10,9	4,3	64,8	4,0
4	8, 11, 25, 19, 22, 17	9,6	7,0	8,7	68,8	5,0
5	13, 20, 1, 24, 6, 18	10,6	10,1	8,0	60,2	6,0
6	15, 21, 5, 17, 24, 19	9,2	8,8	5,6	68,8	6,5
7	16, 24, 3, 11, 18, 22	10,6	7,6	4,9	70,4	4,5
8	17, 22, 19, 6, 18, 24	7,6	8,4	9,0	72,6	5,7
9	18, 23, 3, 14, 6, 9	8,4	8,5	7,0	74,8	7,0
10	19, 10, 4, 13, 8, 25	11,0	9,2	9,0	63,6	7,4
11	20, 9, 5, 12, 4, 7	10,6	11,4	8,0	65,8	5,7
12	21, 8, 6, 11, 19, 2	11,4	9,6	7,5	66,6	6,8
13	22, 19, 7, 10, 6, 3	11,2	11,0	6,9	68,8	7,2
14	23, 6, 8, 25, 9, 11	7,8	10,9	5,9	71,9	3,8
15	24, 8, 9, 20, 10, 17	11,8	7,8	7,9	72,0	4,6
16	25, 7, 10, 21, 5, 9	12,0	11,8	8,4	70,0	5,7
17	1, 4, 2, 22, 19, 16	10,6	12,0	8,8	65,0	3,6
18	5, 3, 1, 19, 23, 7	8,0	5,8	7,0	66,5	3,5
19	6, 2, 18, 24, 21, 9	9,8	10,9	6,8	71,2	4,5
20	7, 5, 16, 19, 11, 18	10,0	8,0	7,6	68,5	5,7
21	2, 17, 20, 18, 5, 15	10,5	9,8	8,4	68,8	5,2
22	8, 15, 18, 15, 4, 9	10,2	10,0	5,9	67,7	4,5
23	3, 14, 17, 10, 8, 15	9,5	10,2	6,5	62,3	5,7
24	9, 1, 16, 19, 3, 22	6,8	6,8	7,0	65,5	4,3
25	4, 12, 15, 1, 24, 16	8,8	9,5	5,8	69,0	5,9

Примітка: Значення показників еталонної агрогрупи видаються викладачем

## Варіанти до виконання практичної роботи № 3

№ вар (за списком академгрупи)	Агрогрупи за ступенем змитості		
	Слабозмиті (поправковий коефіцієнт 0,81)	Середньозмиті (поправковий коефіцієнт 0,66)	Сильнозмиті (поправковий коефіцієнт 0,50)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	II	III	V
2	III	V	II
3	II	III	IV
4	II	VI	V
5	IV	III	II
6	III	II	VI
7	VI	V	IV
8	III	IV	II
9	IV	II	V
10	II	IV	VI
11	II	V	III
12	V	II	IV
13	IV	III	VI
14	VI	II	IV
15	V	IV	II
16	III	II	V
17	IV	V	III
18	II	III	IV
19	V	VI	III
20	II	V	VI
21	IV	III	II
22	IV	II	VI
23	V	VI	III
24	II	III	V
25	VI	V	II



Таблиця 5.1. Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь України та Миколаївської області

№ №	Показник	Сільськогосподарські угіддя			
		Орні землі	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1.	Диференціальний дохід (Рд) за економічною оцінкою 1988 року, грн.	348,7	1563,8	136,5	55,7
2.	Диференціальний рентний дохід, ц/га	7,4 (формула 8.3 при Ц = 17 грн., У = 31,5 ц/га, З = 303 грн.)	33,2	2,9	1,2
3.	Загальний рентний дохід, ц/га	9,0	34,8	4,5	2,8
4.	Нормативна грошова оцінка земель, грн./га при Ц=12,5 грн./га на 1995 рік	3712,5	14533,0	1854,9	1155,0
6.	Нормативна грошова оцінка земель України, грн./га на 2015 рік	25773,1	49404,9	6118,1	4732,8
7.	Нормативна грошова оцінка земель, грн./га на 2015 рік для Миколаївської області	21967,5	44107,7	3241,4	3241,4

Таблиця 5.2. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь Миколаївської області, грн. (на 1.01.2015)

№ №	Назва адміністративного району	Сільськогосподарські угіддя	З них			
			Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1.	Арбузинський	11591	12162	14038	0	3127
2.	Баштанський	11535	11818	56414	0	2895
3.	Березанський	11702	11210	59940	2677	2714
4.	Березнегуватський	9768	11186	8270	0	2843
5.	Братський	11226	12055	11706	0	3374
6.	Веселинівський	11983	12825	41001	0	3653
7.	Вознесенський	10420	11849	19970	3552	3144
8.	Врадіївський	8880	10868	15227	0	3222
9.	Доманівський	10315	11518	10813	3310	3229
10.	Сланецький	10437	11500	9029	0	3215
11.	Жовтневий	12238	11282	55383	2692	2831
12.	Казанківський	9888	10798	7824	3115	3061
13.	Кривоозерський	13460	14170	18337	4065	3623
14.	Миколаївський	12988	12731	65454	0	2808
15.	Новобузький	9867	9768	10274	2790	2994
16.	Новоодеський	9735	10984	7087	0	2808
17.	Очаківський	14897	10928	60565	3035	2694
18.	Первомайський	12290	13037	15253	0	3256
19.	Снігурівський	12891	13369	70545	2707	2823
20.	В середньому по обл	11253	11813	41655	3175	3061

Таблиця 5.3. Бонітети ґрунтів Миколаївської області(Медведев, Плиско, 2006)

№ №	Коди ґрунтів з карти М 1:2500000	Назва ґрунтів з карти М 1:2500000	Бонітет
1.	7	Темно-сірі опідзолені	55
2.	10	Чорноземи реградовані	45
3.	11	Чорноземи типові мало та слабо гумусові	57
4.	12	Чорноземи типові середньо гумусні	66
5.	13	Чорноземи звичайні мало та слабо гумусові потужні	55
6.	14	Чорноземи звичайні середньо гумусні потужні	52
7.	15	Чорноземи звичайні мало гумусні малопотужні	49
8.	16	Чорноземи звичайні середньо гумусові малопотужні	54
9.	17	Чорноземи південні мало та слабо гумусові потужні	48
10.	18	Чорноземи переважно солонцюваті на важких глинах	69
11.	20	Чорноземи та дернові ґрунти щебенюваті на елювію карбонатних порід	56
12.	22	Чорноземи південні залишково солонцюваті	54
13.	26	Темно-каштанові залишково солонцюваті	44
14.	30	Лучні солонцюваті	37
15.	34	Лучно-чорноземні та дернові осолоділі глесві ґрунти та солоді	45
16.	35	Дернові переважно оглесні піщані, глинисто-піщані та супіщані ґрунти в комплексі з слабо гумусними піщаними	42

**РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:\**

1. Автоматизація, державного земельного, кадастру: підручник / М.Г. Ступень та ін. Львів, 2011. 312 с.
2. Бабміндра Д. І. Методичні засади формування обмежень (обтяжень) у зонах особливого режиму використання земель. *Землевпорядний вісник*. 2003. №4 С. 53-56.
3. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації, прав на землю: монографія. Київ : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. 172 с.
4. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : навч.-метод. посіб. / Л. В. Єфіменко та ін. Київ, 2011. 224 с.
5. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://e.land.gov.ua>
6. Державний земельний кадастр : конспект лекцій / уклад. В. Ю. Пересоляк, Т. Б. Марухнич, Е. Я. Лахоцька, В. В. Луцьо. Ужгород, 2022. 227 с. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/47636/1/ДЗК.%20курс%20лекцій.pdf>
7. Державний земельний кадастр : підручник / М. Г. Ступень та ін.; за заг. ред. М. Г. Ступеня. - Львів, 2011. - 316 с.
8. Земельне право : підручник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с. URL: [https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4349/1/14.09.2021\\_ЗЕМЕЛЬНЕ%20ПРАВО\\_ДО%20ДРУКУ.pdf](https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4349/1/14.09.2021_ЗЕМЕЛЬНЕ%20ПРАВО_ДО%20ДРУКУ.pdf)
9. Мягкоход В. М. Організація в умовах воєнного стану органами місцевого самоврядування надання адміністративних послуг щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань : методичні рекомендації у сфері адміністративних послуг / за ред. О. В. Слобожана. Київ : Асоціація міст України, 2023. URL: [https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/851/adminposluga\\_2023.pdf](https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/851/adminposluga_2023.pdf)

10. Паньків З. П., Ю. І. Наконечний Земельні ресурси. Практикум : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2020. 196 с. URL: <https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/09/Zemel-ni-resursy.-Praktykum-Pankiv.pdf>

11. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с. URL: <https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/03/Normatyvna-oc-zemel-Pankiv-YAmelynets-2021.pdf>

12. Пілічева М. О. Сучасні технології землеустрою та кадастру : конспект лекцій / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. 107 с. URL: <http://eprints.kname.edu.ua/61837/1/Пілічева%2C%202022%2C%20pdf.pdf>

13. Порядок ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n19>

14. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : постанова Кабінету міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n224>

15. Про оцінку земель : закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV ; станом на 19.11.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

16.

### **Інформаційні ресурси:**

1. Відкриті дані земельного кадастру України. URL: [https://kadastr.live/?orto-ersi=true&land\\_polygons=true#5/48.43/32.77](https://kadastr.live/?orto-ersi=true&land_polygons=true#5/48.43/32.77)
2. Дмитерко І. Публічна кадастрова карта: використовуємо можливості. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/agro-4-zemlyata-zemelni-pravovidnosini-32-publichnaya-kadastrovaya-karta-ispolzuem-vozmozhnosti>

Нове у законодавстві / Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/index.php/category/nove-v-zakonodavstvi/>

Для нотаток

Навчальне видання

**ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА РЕЄСТРАЦІЯ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Методичні рекомендації

Укладач:

**Письменний Олег Володимирович**

Формат 60x84 1/16. Ум. друк. арк. 4,35.

Тираж 15 прим. Зам. № \_\_\_\_

Надруковано у видавничому відділі  
Миколаївського національного аграрного університету  
54029, м. Миколаїв, вул. Георгія Гонгадзе, 9.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4490 від 20.02.2013 р.