

Малашевський Микола Андрійович

**ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ ЗАСАДИ ПРОСТОРОВОГО
ВПОРЯДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

Київ – 2020

УДК 334.54
ББК 65.32-5
М 18

*Рекомендовано до друку Вченою радою
Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України
(протокол № 8 від 29 жовтня 2020 року)*

Рецензенти:

ІБАТУЛЛІН Ш.І. – д-р екон. наук, проф., академік НААН, заступник директора з наукової роботи Інституту землекористування НААН України
КРОПИВКО М.М. – доктор економічних наук, заступник академіка-секретаря Відділення аграрної економіки і продовольства НААН України
ХОДАКІВСЬКА О.В. – д-р екон. наук, с.н.с., член-кореспондент НААН, заступник директора ННЦ "Інститут аграрної економіки"

Малашевський М.А.

М 18 Теоретичні та практичні засади просторового впорядкування земель:
монографія / М.А. Малашевський. – Київ: «Компринт», 2020. – 250 с.
ISBN 978-617-8007-03-4

У монографії висвітлено концептуальні засади і надано практичні рекомендації щодо реорганізації та просторового впорядкування земель. Систематизовано проблеми і завдання землеустрою на різних ієрархічних рівнях, шляхом знаходження нових технічних рішень просторового впорядкування земель. Розроблено методологію рівноцінного обміну земель, математичну модель впорядкування наднормативних територій як складової оптимізації використання земель, концепцію диференційної плати за землю об'єктів нерухомості з урахуванням їх розміщення, запропоновано модель розрахунку привабливості земельної ділянки комерційного використання. За результатами досліджень вдосконалено економічні механізми просторового впорядкування земель. Надані рекомендації щодо вдосконалення законодавства щодо впорядкування і оподаткування земель.

Розроблені методики, технічні рішення та законодавчі ініціативи дозволяють впорядковувати землі в розрізі програм моніторингу та охорони земель.

Для фахівців землевпорядного профілю, викладачів, здобувачів вищої освіти за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій, працівників сфери державного управління земельними ресурсами та органів місцевого самоврядування.

**УДК 334.54
ББК 65.32-5**

Відтворення всієї книги чи якої-небудь її частини будь-якими засобами або в якій-небудь формі, у тому числі в Інтернеті, без письмового дозволу автора забороняється

© Малашевський М.А., 2020
© Інститут землекористування
НААН України, 2020

ISBN 978-617-8007-03-4

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
1. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ТА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....	8
1.1. Сучасний стан розвитку земельних відносин в Україні.....	8
1.2. Нормативно-правове забезпечення моніторингу земель як складової частини просторового впорядкування земель в Україні.....	16
1.3. Аналіз закордонного досвіду просторового впорядкування земельних ділянок.....	26
1.4. Дослідження недоліків сучасного землекористування просторового впорядкування земель.....	35
1.5. Завдання просторового впорядкування земель.....	44
2. РОЗРОБЛЕННЯ МОДЕЛІ РІВНОЦІННОГО ОБМІНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК МІЖ РІЗНИМИ СУБ'ЄКТАМИ ГОСПОДАРЮВАННЯ.....	51
2.1. Дослідження проблем рівноцінного обміну земельних ділянок в роботах із землеустрою.....	51
2.2. Рівноцінний обмін як складова частина усунення просторових недоліків системи землекористування.....	56
2.3. Класифікація факторів, що впливають на обмін земельних ділянок.....	64
2.4. Алгоритм розрахунку рівноцінного обміну земельних ділянок.....	70
2.5. Застосування методики рівноцінного обміну земельних ділянок в процесі розробки проектів землеустрою.....	86
3. РОЗРОБЛЕННЯ МЕТОДИКИ РОЗРАХУНКУ НАДНОРМАТИВНИХ ТЕРИТОРІЙ ЯК СКЛАДОВОЇ ОПТИМІЗАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.....	100
3.1. Наднормативна територія як складова частина системи просторової організації земельних ділянок.....	100
3.2. Дослідження стану території для визначення наднормативних	

земельних ділянок.....	102
3.3. Алгоритм обчислення нормативної площі земельної ділянки промислового підприємства.....	115
3.4. Моделювання оптимального співвідношення між потужністю підприємства та його виробничими площами при визначенні наднормативної площі.....	130
4. РОЗРОБЛЕННЯ КОНЦЕПЦІЇ ДИФЕРЕНЦІЙНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З УРАХУВАННЯМ ЇХ РОЗМІЩЕННЯ.....	138
4.1. Сучасний стан об'єктів тривимірного простору.....	138
4.2. Класифікація об'єктів тривимірного простору.....	142
4.3. Особливості плати за землю об'єктів, розташованих у підземному просторі.....	150
4.4. Методика розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок підземного комерційного простору.....	153
5. ВДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНИХ МЕХАНІЗМІВ ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ.....	168
5.1. Плата за землю як складова частина просторової організації території..	168
5.2. Підходи до визначення інвестиційної привабливості земельних ділянок комерційного використання.....	173
5.3. Удосконалення механізмів плати за землю на землях загального користування, які використовуються в комерційних цілях.....	182
5.4. Дослідження впливу локальних коефіцієнтів на нормативну грошову оцінку земель житлової забудови і земель інженерної інфраструктури...	204
5.5. Дослідження проблематики просторового впорядкування та оподаткування сільськогосподарських земель.....	212
ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ.....	225
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	228