

# Розвиток сільських територій

<https://doi.org/10.36818/1562-0905-2020-1-8>  
УДК 332.36:[332.122:911.375]:332.54(477.8)  
JEL R11, R14, R58, Q58

І. Р. Залуцький

## Трансформація земельно-ресурсного потенціалу міст Західного регіону України

*Проаналізовані наукові підходи до трактування поняття «земельно-ресурсний потенціал». Запропоновано дефініцію «земельно-ресурсний потенціал адміністративно-територіальної одиниці». Акцентовано, що з 01.07.2016 р. Держгеокадастр України не виконує повноваження щодо провадження статистичної звітності з кількісного обліку земель, чим зумовлюються ризики у сфері прозорого та раціонального їх використання. На основі земельно-статистичної звітності 2010-2016 рр. висвітлено специфіку та тенденції трансформації земельних ресурсів міст обласного значення Західного регіону України за основними видами цільового призначення. Визначено, що структурні трансформації земельного фонду в цих містах зумовлюються особливостями реалізації економічної діяльності, її диверсифікації та поліпшенням економічної активності на основі залучення капітальних інвестицій. Доведено існування істотних недоліків щодо дотримання термінів розроблення відповідної технічної документації з нормативної грошової оцінки та вчасності її затвердження органами місцевого самоврядування міст обласного значення Західного регіону. Аргументовано доцільність використання актуальних даних нормативної грошової оцінки земельних ділянок для ефективного вкладення інвестиційних ресурсів суб'єктами господарювання; диверсифікації малоефективної економічної діяльності. Запропоновано встановлення на законодавчому рівні уніфікованих вимог та адміністративних процедур.*

*Ключові слова: земельні ресурси, трансформація земельно-ресурсного потенціалу, модернізація соціально-економічного середовища.*

**Постановка проблеми.** Підвищення ролі та функціональних можливостей міст у подальшому розвитку регіонів, створення умов для поширення позитивних процесів розвитку міст на інші території базується на раціональному використанні земельно-ресурсного потенціалу як матеріальної основи розвитку різних форм економічної діяльності. Поряд із зростанням інвестиційного та виробничого потенціалів землі як самостійного чинника економічного зростання посилюється тиск на земельні ресурси, породжуючи ризики нестабільності сталого розвитку землекористування на рівні муніципальних утворень та приміських зон. Тому підґрунтям успішного розвитку міської економіки в умовах децентралізації є раціональне використання земельно-ресурсного потенціалу, враховуючи особливості та оптимальний розподіл земельних ресурсів конкретної території.

**Аналіз останніх досліджень.** Проблемам сучасного використання земельно-ресурсного потенціалу в контексті розвитку ринкового середовища приділено увагу в дослідженнях таких науковців: Т. П. Авраменко, Ю. Д. Білика, Д. І. Бамбіндри, І. К. Бистрякова, С. Ю. Булигіна, С. Н. Волкова, О. Д. Гнаткович, Б. М. Данилишина, Ю. Ф. Дегтяренко, Д. С. Добряка, О. С. Дорош, О. П. Канаша, І. О. Новаковської, М. Ф. Реймерса, П. С. Покатаєва, Л. Г. Руденка, А. Я. Сохничка, М. Г. Ступеня, А. М. Третьяка, М. М. Федорова, М. А. Хвесика, М. В. Щурика та ін.

Як слушно акцентує І. О. Новаковська, через децентралізацію влади та реформування місцевого самоврядування й запровадження системи його повсюдності необхідно зосередити питання управління міським землекористуванням, незалежно від форм власності на землю, у міських радах для додержання вимог екологічної безпеки та сталого розвитку й перетворення земельно-ресурсного потенціалу на самодостатній фактор економічного розвитку міст [1, с. 162].

© І. Р. Залуцький, 2020.

Тому специфіка формування та реалізації земельно-ресурсного потенціалу муніципальних утворень у сучасних умовах потребує детальнішого вивчення.

**Метою статті** є висвітлення сучасних тенденцій трансформації земельно-ресурсного потенціалу міст Західного регіону України та визначення підходів до його раціонального використання в контексті модернізації соціально-економічного середовища.

**Основні результати дослідження.** На думку В. М. Третяк, визначаючи специфіку використання земельно-ресурсного потенціалу в сучасних ринкових умовах, необхідно враховувати, що саме особливості землі як унікального природного ресурсу об'єктивно вимагають за будь-якого соціально-економічного устрою активного й різностороннього втручання органів державного управління у відносини з приводу розподілу, перерозподілу, використання та відновлення земельних ресурсів [2, с. 27].

Так, відповідно до Конституції України [3] земля є: основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (стаття 14); матеріальною основою місцевого самоврядування (стаття 142) [3]. Загальними положеннями Закону України «Про охорону земель» правову дефініцію термінів «земля», «земельні ресурси» визначено так: земля – поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею; земельні ресурси – сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві [4]. Утім, дотепер законодавством України зміст термінів «земельно-ресурсний потенціал», «раціональне використання земель», «раціональне використання земельно-ресурсного потенціалу» не визначено.

П. С. Покатаєв пропонує імплементувати до статті 1 «Охорона земель та інші основні поняття і терміни» Закону України «Про охорону земель» таке визначення терміна «раціональне використання земель»: провадження фізичними та юридичними особами – суб'єктами господарювання діяльності відповідно до цільового призначення землі, з уживанням заходів, спрямованих на відновлення якості земель та запобігання негативному, еколого небезпечному впливу на земельні ділянки в процесі здійснення такої діяльності [5, с. 16].

З позиції обґрунтування механізму переведення процесу відтворення земельних ресурсів аграрного сектору на модель сталого розвитку М. В. Щурик стверджує, що ставлення людини до землі має будуватися на усвідомленні, що природні ресурси, зокрема й земля, є живим організмом, який потребує адекватного його оцінювання. Це аксіома, без усвідомлення якої сталий розвиток як новітня концепція життя нинішнього та майбутнього поколінь матиме декларативний характер. Саме Людина, рівень усвідомленості нею потреби будувати ставлення до землі як цінності, яка є найважливішою першоосновою життя, дозволяє не лише успішно трансформувати земельні відносини відповідно до критеріїв сталого розвитку, а й закласти фундамент новітньої стратегії організації земельного господарства [6, с. 51].

Т. М. Авраменко, досліджуючи механізми раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу в умовах ринкової трансформації багатокладної економіки, трактує поняття «земельно-ресурсний потенціал» як сукупність ресурсів земельної території, які визначають екологічні умови життя, розселення людей, використовуються для розміщення засобів виробництва і мають біологічну продуктивність для господарської діяльності, при цьому «раціональному використанню земельно-ресурсного потенціалу» надається триєдиність, в якій повинні гармонійно поєднуватися екологічний, економічний та соціальний напрями [7, с. 16].

С. Д. Кравченко робить акцент на необхідності контролю за охороною та використанням земель житлової та громадської забудови в містах щодо відповідності генерального плану міста з приводу використання за цільовим

призначенням цієї категорії земельного фонду землекористувачами в процесі спорудження й експлуатації житлових, культурно-побутових та інших будівель та споруд, вулично-дорожньої транспортної мережі, парків, садів, скверів, бульварів, об'єктів зеленого будівництва тощо [8].

Зазначимо, що термін «цільове призначення земельної ділянки» статтею 1 Закону України «Про землеустрій» регламентовано як використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку [9].

Таким чином, основне цільове призначення, відповідно до статті 19 Земельного кодексу України [10], є критерієм поділу земель держави та окремих адміністративно-територіальних одиниць на такі категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Види використання земельної ділянки певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони), згідно з частиною 5 статті 20 Земельного кодексу визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, враховуючи містобудівну документацію та документацію із землеустрою.

Водночас, як слідує зі статті 29 Земельного кодексу України, використання земель житлової та громадської забудови має здійснюватися відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. А положеннями статті 38 Земельного кодексу України визначено, що до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Тобто Земельний кодекс України не дає чіткої класифікації видів земель цієї категорії, а також виключає їх розміщення за межами населених пунктів, зокрема міст.

Необхідно зазначити, що загалом системну класифікацію видів цільового призначення земель, яка використовується в Державному земельному кадастрі, встановлено на рівні на підзаконного акту Держкомзему України – «Класифікатора видів цільового призначення земель» (із змінами) [11].

Очевидно, що сукупність наявних і визначених видів використання земель у межах конкретної території є матеріальною основою та потенційним ресурсом економічної діяльності, забезпечення якості життя населення на цій території.

Отже, на наш погляд, у соціально-економічному сенсі на прикладі сучасного міста земельно-ресурсний потенціал адміністративно-територіальної одиниці варто розглядати як сукупну спроможність наявних земельних ресурсів забезпечувати інтереси територіальної громади щодо соціального, економічного та територіального розвитку, збереження ландшафтно-екологічних та історико-архітектурних особливостей території. Багатофункціональна структура цього потенціалу повинна б відобразитися в сучасних умовах у системі Державного земельного кадастру структурою категорій земель відповідного адміністративно-територіального рівня за їх видами використання згідно з цільовим призначенням та визначеними відповідно до національного класифікатора ДК 009:2010 (КВЕД) видами економічної діяльності.

Так, згідно з наказом Мінрегіонбуду від 30.12.2015 р. № 337 [12] на Державну службу України за питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) покладалось перенесення до 01.07.2016 р. даних державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форм №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем) до нової

звітності з кількісного обліку земель (форм №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем), затвердженої цим наказом, а з 01.07.2016 р. здійснювати постійне провадження цієї адміністративної звітності щодо кількісного обліку земель відповідно до затверджених форм.

Доводиться констатувати, що навіть станом на 1.01.2020 р. зазначену державну статистичну звітність Держгеокадастром не налагоджено. Тому тенденції трансформації земельно-ресурсного потенціалу міст обласного значення Західного регіону досліджено з позиції трансформації міського землекористування на основі даних державної статистичної звітності з кількісного обліку земель про наявність земель, їх розподіл за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами використання, що зазначені у формах № 6-зем за 2010-2016 рр.

Як слідує з даних цієї звітності [13], станом на 1.01.2016 р. в межах Західного регіону України міста обласного значення займають площу 11 0395,5 га, що становить 1% його території. Найбільші обсяги земельного фонду міст обласного значення зосереджені у Львівській області – 34 015,5 га, що складає 30,8% загальної площі міст обласного значення Західного регіону. Територіальна диференціація за цим показником між найбільшим (Львівська обл.) та найменшим (Тернопільська обл.) його значеннями сягає 4,1 раза (рис. 1).

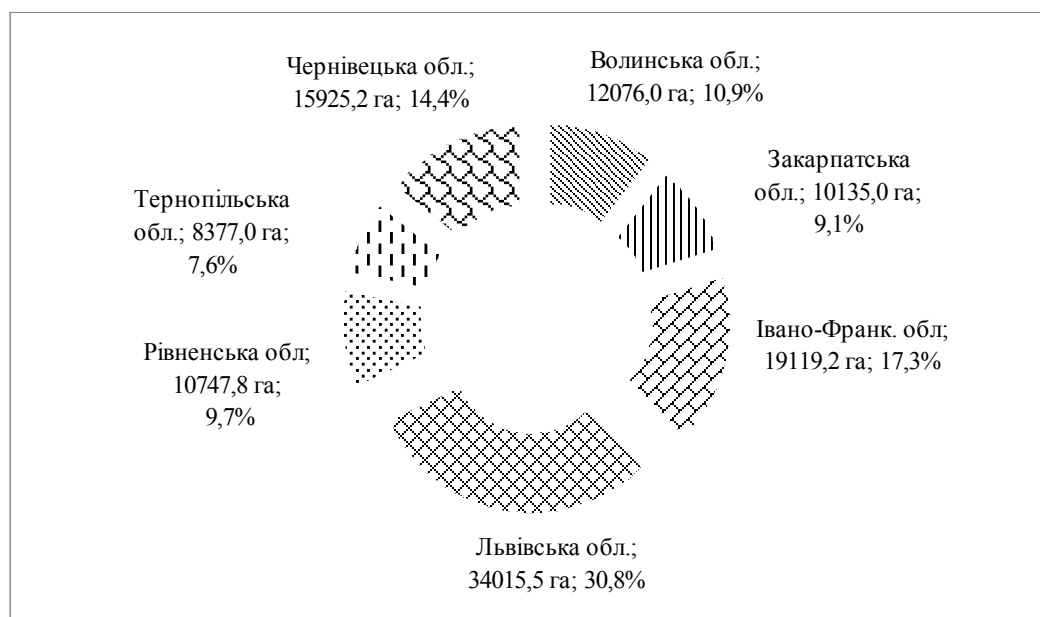


Рис. 1. Територіальна диференціація Західного регіону України за обсягом земельного фонду в містах обласного значення станом на 1.01.2016 р.

Джерело: складено за даними [13].

Нами встановлено, що впродовж 2010-2016 рр. загальну площу міст обласного значення Західного регіону зменшено на 666,0 га через локальне уточнення земельнооблікової площі міста Хуст Закарпатської області з 2399,0 га на 1733,0 га. Як наслідок, площа сільськогосподарських угідь у м. Хуст зменшилась на 482,6 га, забудованих земель – на 134,7 га, лісів – на 8,2 га, інших земель – на 40,5 га. У жодному іншому місті обласного значення Західного регіону України змін їх загальної площі не відбулося.

Натомість у містах обласного значення Західного регіону України впродовж 2010-2016 рр. відбувались динамічні трансформації структури земельного муніципального фонду, що вплинуло на зміну складу цих земель за видами цільового призначення загалом по цих містах на регіональному рівні (табл. 1).

Таблиця 1

Трансформація функціональної структури земель за видами їх цільового призначення в містах обласного значення Західного регіону в 2010-2016 рр.

Види цільового призначення землі в містах обласного значення Західного регіону України	Площа земель станом на 1 січня, га		Зміна площі земель, ±	
	2010 р.	2016 р.	га	%
Сільськогосподарські угіддя, в т. ч.:	33282,1	32051,1	-1231,0	-3,7
– рілля	19925,7	19166,1	-759,6	-3,8
Ліси та інші лісовкриті площі	11013,5	10992,8	-20,7	-0,2
Води	2790,2	2792,1	+1,9	+0,06
Відкриті заболочені землі	914,4	916,8	+2,4	+0,3
Забудовані землі, в т. ч.:	59690,1	60515,8	+825,7	+1,4
– землі під житлову забудову 1-2 п.	8541,3	9352,1	+810,1	+9,5
– землі під житлову забудову 3 і > п.	7338,7	7190,3	-148,4	-2,0
– землі під громадську забудову	8847,5	8715,1	-132,4	-1,5
– землі для транспорту	4986,7	5319,7	+333,0	+6,7
– землі для технічної інфраструктури	1579,9	1569,8	-10,1	-0,6
– землі для відпочинку населення	14088,3	14357,7	+269,4	+1,9
– землі іншої забудови	14307,7	14014,1	-293,6	-2,1
Інші землі	3371,2	3126,9	-244,3	-7,2
Разом по містах обласного значення Західного регіону України	111061,5	110395,5	-666,0	-0,6

*Джерело: складено за даними [13].*

Так, площа сільськогосподарських угідь у містах обласного значення зменшилась з 33 282,1 га у 2010 р. до 32 051,1 га станом на 1.01.2016 р., тобто на 1231,0 га, що передусім зумовлено їх трансформацією для містобудівних цілей. Найбільші обсяги такого скорочення площ сільськогосподарських угідь у цих містах у регіональному розрізі зафіксовано у Закарпатській – 14,4% (538,3 га), Волинській – 5,4% (179,4 га), Львівській – 4,5% (248,5 га), Рівненській – 3,9% (100,4 га) областях. Така зміна цільового використання відбулася переважно через зменшення площі ріллі на 759,6 га, що склало 3,8% її площі в містах обласного значення. Істотне зменшення частки ріллі відбулося в таких містах: Новодністровськ Чернівецької області – на 46,5% (або 38,7 га), Чоп Закарпатської області – на 40,2% (або 30,1 га), Володимир-Волинський Волинської області – на 30,3% (або 60,1 га).

Доводиться констатувати, що в умовах заборони прийняття рішень про надання згоди на вилучення земельних лісових ділянок, їх передачу у власність та оренду зі зміною цільового призначення в зазначений період скоротились площі земель лісового земельного фонду: в м. Тернополі – на 30,7 га, м. Самборі – на 12,1 га, м. Бориславі – на 3,6 га, м. Рівне – на 2,1 га, м. Ужгороді – на 1,3 га, м. Чернівцях – на 1,1 га тощо. Навіть на фоні збільшення лісових площ у м. Вараш – на 14,7 га, м. Ковелі – на 13,5 га, м. Бережани – на 10,0 га, м. Мукачево – на 5,9 га загальне скорочення впродовж 2010-2016 рр. площ земель лісгосподарського призначення в містах обласного значення Західного регіону склало 20,7 га, що є очевидною ознакою погіршення природного балансу в міському середовищі.

Збільшились площі відкритих заболочених земель у м. Луцьку – на 9,5% та водного фонду у м. Тернополі – на 2,2%.

Найістотніші зміни відбулись у складі земель забудови, загальна площа яких упродовж 2010-2016 рр. збільшилась на 1,4%, займаючи станом на 1.01.2016 р. в структурі земельного фонду міст обласного значення Західного регіону 60 515,8 га (або 54,8%).

Саме забудовані землі є основним територіальним базисом для здійснення різних видів економічної діяльності, її диверсифікації та модернізації, а також забезпечення життєдіяльності населення. Результати досліджень засвідчують

збільшення впродовж 2010-2016 рр. площ забудованих земель у 26 з 34 міст обласного значення Західного регіону України.

Водночас логічним наслідком земельних трансформацій є зменшення кількості неефективних землекористувачів і розширення обсягу вкладення капітальних інвестицій, що проглядається на прикладі Львівської області (табл. 2).

Таблиця 2

Динаміка капітальних інвестицій на одну фізичну особу та зміна кількості юридичних осіб у містах Львівщини за період 2010-2016 рр.

Міста обласного значення	Обсяг капітальних інвестицій на одну фізичну особу, тис. грн			Кількість юридичних осіб, одиниць		
	2010 р.	2016 р.	Різниця, %	2010 р.	2016 р.	Різниця, %
Львів	6935,2	12958,2	+ 86,8	31490	29786	- 5,4
Дрогобич	1401,6	3299,3	+ 135,4	2104	1984	- 5,7
Стрий	1802,7	2742,0	+ 52,1	1143	1056	- 7,6
Червоноград	2143,7	2099,6	+ 2,1	1088	1122	+ 3,1
Борислав	4673,7	2558,0	- 45,2	718	684	- 4,7
Моршин	16829,6	37153,9	+ 120,8	191	168	- 4,0
Новий розділ	674,2	9578,4	+ 1320,7	375	294	- 21,6
Самбір	1417,9	1903,7	+ 34,3	832	833	+0,1
Трускавець	12147,5	11735,6	- 3,4	899	877	- 2,4
Всього по містах області	5454	10173	+ 86,5	38840	36 804	- 5,2
Разом по області	3491,9	7395,5	+ 111,8	60742	57 750	- 4,9

*Джерело: складено за даними [14-15].*

Очевидно, що динамічні зміни в складі забудованих земель є проміжною ланкою перманентної структурної трансформації земельного фонду міст обласного значення Західного регіону, які зумовлюються особливостями реалізації економічної діяльності, її диверсифікації та поліпшення економічної активності на основі залучення капітальних інвестицій. Загалом питома вага забудованих земель у містах обласного значення Західного регіону є найвищою у Львівській та Волинській областях – 62,6% та 62,2% відповідно, а найнижчою – у Чернівецькій та Івано-Франківській (41,9% та 43,2%) (табл. 3).

Максимальні та мінімальні значення цього показника в обласному розрізі у містах обласного значення є такими:

- Волинська область – 87,7% (м. Володимир-Волинськ), 37,8% (м. Ковель);
- Львівська область – 83,2% (м. Самбір), 40,5% (м. Борислав);
- Закарпатська область – 75,2% (м. Чоп), 32,9% (м. Мукачево);
- Івано-Франківська область – 73,7% (м. Івано-Франківськ), 12,6% (м. Яремче);
- Тернопільська область – 73,2% (м. Тернопіль), 37,0% (м. Кременець);
- Рівненська область – 68,9% (м. Вараш), 44,5% (м. Дубно);
- Чернівецька область – 42,3% (м. Чернівці), 32,7% (м. Новодністровськ).

На рівні обласних центрів питома вага забудованих земель є найвищою в м. Луцьку – 75,2%, а найнижчою в м. Чернівці – 42,3%.

Унаслідок структурних трансформацій земельного фонду зросли площі земель зайнятих: індивідуальною житловою одно – та двоповерховою забудовою у 75% кількості міст обласного значення; технічною інфраструктурою – у 59%, об'єктами транспорту – у 56% таких міст.

Доводиться констатувати, що площа територій для відпочинку населення загалом збільшилась на 1,9 % лише в 11 містах обласного значення, тобто в третині таких міст.

Таблиця 3

Характеристика забудованих земель у містах обласного значення Західного регіону України

Міста обласного значення відповідної області		Питома вага забудованих земель у місті, %	Середня (базова) вартість 1 м <sup>2</sup> земель, грн	Дата затвердження нормативної грошової оцінки земель	Міста обласного значення відповідної області		Питома вага забудованих земель у місті, %	Середня базова вартість 1 м <sup>2</sup> земель, грн	Дата затвердження нормативної грошової оцінки земель
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Волинська	Луцьк	75,2	254,72	25.06.15 № 75/28	Івано-Франківська	Івано-Франківськ	73,7	233,25	19.05.15 №1733-54
	Ковель	37,8	122,58	27.06.13 №39/31		Калуш	49,4	140,92	14.07.14 №2577
	Новолинськ	71,4	100,96	14.05.10 № 37/20		Коломия	37,2	74,68	24.12.10 №37-2/2010
	Володимир-Волинський	87,7	69,31	28.12.11 №12/9		Болехів	18,2	48,14	22.12.09 №38-42/09
	<i>По містах області</i>	62,2	×	×		Бурштин	28,3	25,61	18.02.11 б/н
Закарпатська	Ужгород	53,3	318,69	14.07.14 №1398 23с	Івано-Франківська	Яремче	12,6	134,78	30.05.13 №330-17/13
	Мукачеве	32,9	186,62	27.06.13 №869 44с		<i>По містах області</i>	43,2	×	×
	Берегове	72,5	164,5	10.07.15 №2384 44с					
	Хуст	61,8	66,13	11.04.12 №639 12с		Рівне	57,5	197,89	04.07.13 №3122
	Чоп	75,2	114,08	10.07.15 №42 38с		Дубно	44,5	244,61	22.06.18 №2723
Львівська	<i>По містах області</i>	57,4	×	×	Рівненська	Вараш	68,9	174,75	08.06.18 №1105
	Львів	68,5	423,10	30.06.16 №631		Острог	60,3	88,85	27.02.12 №286
	Дрогобич	44,4	408,44	09.08.19 №1834		<i>По містах області</i>	55,6	×	×
	Стрий	61,8	230,89	12.09.17 №56		Тернопіль	73,2	132,62	12.07.13 №6/35/14
	Червоноград	72,7	180,15	13.07.17 №541		Бережани	39,7	39,38	26.12.08 №714
Львівська	Борислав	40,5	210,29	11.07.19 №1955	Тернопільська	Кременець	37,0	96,38	26.06.13 №2191
	Моршин	72,8	437,51	05.07.18 №645		Чортків	62,9	95,30	26.12.11 №372
	Новий розділ	61,6	68,74	27.06.13 №421		<i>По містах області</i>	59,4	×	×
	Самбір	83,2	154,87	11.06.19 №6		Чернівці	42,3	195,97	12.02.08 №510
	Трускавець	76,2	709,98	31.05.18 №949		Новодністровськ	32,6	257,91	22.08.19 №220
<i>По містах області</i>	62,6	×	×	<i>По містах області</i>	41,9	×	×		

Джерело: розраховано та складено за даними [13; 16].

Натомість у 19 містах (56%) склалась тенденція до зменшення таких територій, зокрема в м. Вараші – на 43,3%, м. Хуст – на 25,5%, м. Коломиї – на 13,0%, м. Бурштині – на 10,9%, м. Чорткові – на 4,1%, м. Нововолинську – на 3,8%, м. Новий Розділ – на 3,6% тощо. Зокрема, такі деструктивні зміни:

- є реальною загрозою збереженню існуючого рівня озеленення територій населених пунктів і щорічного збільшення на 5% територій зеленого господарства, охоплених доглядом комунальними службами, що є критерієм вдалої реалізації цілі 10.1 «Українці живуть у комфортних містах та селах» Програми діяльності Кабінету Міністрів України, схваленої Верховною Радою України 4.10.2019 р. [17];
- посилюють необхідність запровадження дієвого контролю якості на державному рівні та відповідальності органів місцевого самоврядування.

На фоні зменшення в містах регіону територій багатоповерхової забудови на 2% її динаміка зростає у більшості цих міст – 55%.

За наявного розширення територій під іншими видами забудови (зокрема промислової) у третині міст обласного значення, загальне зменшення цих територій в Західному регіоні склало 293,6 га, або 2,1%. Серед міст обласного значення максимальні обсяги зростання територій під іншими видами забудови зафіксовано в м. Бурштин – 141,9%, м. Моршин – 22,3%, м. Вараш – 9,3%, м. Берегово – 7,9%.

Необхідно відзначити, що в усіх містах обласного значення Закарпатської та Волинської областей відбулось зменшення площі під громадською забудовою (на 3,3% та 2,8% відповідно). Водночас найвагомніше зменшення таких територій відбулося в м. Львові – на 313,7 га, або на 13,7%, що обумовило їх скорочення по містах обласного значення Львівської області на 8,2%, а по Західному регіону – загалом на 1,5%.

Важливим показником, який у сучасних мовах характеризує економіко-містобудівну цінність земельно-ресурсного потенціалу населеного пункту, є середня (базова) вартість 1 м<sup>2</sup> землі, що визначається з урахуванням таких регіональних чинників місця розташування населеного пункту: чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції; місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст; віднесення населених пунктів до курортних; місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, тощо.

Як слідує з результатів дослідження (табл. 3), станом на 1.01.2020 р. середня (базова) вартість одного квадратного метра землі серед міст обласного значення Західного регіону є найвищою в містах-курортах – м. Трускавці та м. Моршині (709,98 грн і 437,51 грн відповідно). За цим показником м. Трускавець і м. Моршин випереджають усі обласні центри Західного регіону, навіть м. Львів, на інфраструктурне облаштування території якого впродовж останніх років вкладено значні кошти. Примітно, що загальна площа забудованих земель у м. Трускавці та м. Моршині впродовж 2010-2016 рр. практично не зростала. Відбувались внутрішньоструктурні трансформації забудованих земель, наслідком яких є збільшення земель під житловою одно – та двоповерховою забудовою – на 4,1 га (+10,2%) у м. Трускавці та на 1,5 га (+19,7%) – у м. Моршині. Площі земель іншої забудови в цих містах збільшились на 6,9% та 22,3% відповідно.

Підкреслимо, що середня (базова) вартість 1 м<sup>2</sup> землі є невід’ємним елементом нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, в основу якої покладено капіталізацію рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель. Застосування даних нормативної оцінки земель забезпечує в межах міст у сучасних умовах:



- визначення розмірів земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва з метою їх відшкодування;
- розроблення показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 га, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

З іншого боку, на наш погляд, актуальні дані нормативної грошової оцінки земельних ділянок слугують критерієм та орієнтиром для ефективного вкладення інвестиційних ресурсів у створення, придбання або модернізацію активів суб'єктів господарювання; утворюють сучасне економічне підґрунтя диверсифікації малоефективної локальної економічної діяльності, яке диференціюється за економіко-планувальними зонами в межах міста залежно від функціонально-планувальних якостей міської території. Водночас формується можливість плано-мірного економіко-правового впливу з боку територіальної громади щодо структурної модернізації соціально-економічного середовища сучасного міста, позаяк інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

Важливо враховувати, що згідно з частиною другою статті 18 Закону України «Про оцінку земель» у межах населених пунктів нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться незалежно від їх цільового призначення не рідше ніж один раз на 5-7 років [18]. А згідно з пунктом 271.2 статті 271 Податкового кодексу України рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно повинні оприлюднюватися відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). У іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом [19].

З цієї позиції можна констатувати, що в Україні на початок 2020 р. апіорі є актуальними показники нормативної грошової оцінки відповідно до технічної документації, яка затверджена в період з 2013 р. до 15.07.2019 р.

Однак результати дослідження засвідчують наявність істотних прогалин з боку органів місцевого самоврядування окремих міст обласного значення Західного регіону в частині дотримання термінів розроблення відповідної технічної документації з нормативної грошової оцінки та вчасності її затвердження. Як слідує з аналізу періодичності затвердження нормативної грошової оцінки земель (табл. 3), станом на 1.01.2020 р. з 34 міст обласного значення Західного регіону України:

- в 11 містах перевищено граничний термін більше 7 років з часу останнього проведення нормативної грошової оцінки земель міста, зокрема на 5 років – у м. Чернівці, м. Бережани; на 4 роки – у м. Болехів; на 3 роки – у м. Нововолинськ, м. Коломия; на 2 роки – у м. Бурштин, м. Чортків, м. Володимир-Волинський; на 1 рік – у м. Хуст і м. Острог;
- у шести містах у першій половині 2020 р. завершується граничний термін більше 7 років з часу останнього проведення такої оцінки, що вказує на необхідність її оновлення та затвердження до 15.07.2020 р.;

- у двох містах (м. Дрогобичі та м. Новодністрівську) технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель затверджено після 15.07.2019 р., чим унеможливлено її застосування впродовж 2020 р.

Дотримання зазначених термінів є необхідною умовою щорічного отримання органами місцевого самоврядування повноцінної плати за землю та планомірного наповнення місцевого бюджету на основі належного врахування цінності земельно-ресурсного потенціалу території.

У сучасних умовах децентралізації територіальні громади міст обласного значення априорі визначено спроможними об'єднаними територіальними громадами, що обумовлює їх здатність модернізувати реалізацію поселенської, соціально-культурної, виробничо-господарської, фінансово-інвестиційної, інноваційно-креативної, рекреаційної, екологічної функцій муніципальних утворень, враховуючи інтереси прилеглих приміських і сільських територій.

За таких обставин перспектива зростання місцевої економіки та підвищення якості життя населення в муніципальних утвореннях є реальною виключно на основі якісного забезпечення функціонально-планувальної та об'ємно-просторової структуризації земельно-ресурсного потенціалу цих громад, раціональної диверсифікації його економічного використання, враховуючи екологічний стан території, обтяження та обмеження щодо кожної земельної ділянки.

На наше переконання, очевидною є необхідність встановлення на законодавчому рівні уніфікованих вимог та адміністративних процедур щодо:

- ідентифікації на місцевості та в системі Державного земельного кадастру меж об'єднаних територіальних громад і населених пунктів, що віднесені до юрисдикції цих громад;
- проведення в межах адміністративно-територіальних одиниць суцільної інвентаризації земель, земельних ділянок і прав на них як об'єктів Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- актуалізації та доступності відомостей Державного земельного кадастру щодо кожної земельної ділянки за видами економічної діяльності відповідно до національного класифікатора ДК 009:2010 (КВЕД) та «Класифікатора видів цільового призначення земель»;
- якісного функціонування електронної інформаційної взаємодії Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного реєстру нерухомих пам'яток України, Державного реєстру національного культурного надбання та інших реєстрів (переліків) об'єктів культурної спадщини, екологічних та інших державних кадастрів, реєстрів і баз даних;
- впровадження системного функціонально-планувального зонування територій громад і населених пунктів як засобу стимулювання екологобезпечного розвитку місцевої економіки та управління територією;
- актуалізації документації з просторового планування (містобудівної документації, документації із землеустрою) в режимі єдиної інформаційно-цифрової платформи «Планування території» як повноцінної основи з просторового планування, прогнозування та моніторингу розвитку територій, локалізації економічної діяльності, визначення й раціонального взаємного розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;
- неухильного наскрізного врахування заходів, передбачених документацією з просторового планування, під час розроблення та реалізації програм соціально-економічного розвитку відповідних територій;
- ідентифікації в державній статистичній та податковій звітності результатів економічної діяльності суб'єктів господарювання за місцем її здійснення

в межах конкретної земельної ділянки, зареєстрованої у Державному земельному кадастрі відповідно до виду її цільового призначення;

- систематичного провадження державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форм №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем).

**Висновки.** Земельно-ресурсний потенціал адміністративно-територіальних одиниць є унікальним чинником їх соціально-економічного розвитку. Проблеми трансформації земельно-ресурсного потенціалу територій і модернізації місцевої економіки є взаємообумовленими.

Імплементация підходів щодо уніфікації на законодавчому рівні єдиних вимог та адміністративних процедур інформаційно-інституційного забезпечення політики просторового розвитку є детермінантою прозорості, прогнозованості та ефективності використання земельних ресурсів у сучасних адміністративно-територіальних утвореннях, формуючи передумови структурної, інноваційно-технологічної модернізації місцевої економіки з розблокуванням внутрішніх резервів адміністративно-територіальних одиниць, зокрема міст як локальних центрів інклюзивних динамічних зрушень у соціально-економічному середовищі регіону та держави.

#### Список використаних джерел

1. Новаковська І. О. Інституціоналізація управління земельними відносинами в містах. *Науковий вісник Мукачівського державного університету. Сер.: Економіка*: зб. наук. пр. Вип. 1(7). 2017. С. 159-164.
2. Третяк В. М., Свентух В. Ю. Стале (збалансоване) землекористування як фактор підвищення економічної ефективності використання сільськогосподарських земель. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2015. № 4. С. 24-31.
3. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-вр. *Законодавство України*: сайт. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
4. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. *Законодавство України*. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-15>
5. Покатаєв П. С. Адміністративно-правове регулювання раціонального використання землі як елементу благоустрою населеного пункту. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*: зб. наук. пр. 2017. № 6(3). С. 136-142.
6. Шурик М. В. Відтворення земельних ресурсів Карпатського макрорегіону на засадах сталого розвитку. *Регіональна економіка*. 2009. № 4. С. 47-53.
7. Авраменко Т. П. *Земельно-ресурсний потенціал та його раціональне використання*: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.06. Київ, 2008. 20 с.
8. Кравченко С. Д. *Контроль за охороною та використанням земель житлової та громадської забудови в містах України*: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2010. 16 с.
9. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. *Законодавство України*: сайт. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
10. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Законодавство України*: сайт. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
11. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548. *Законодавство України*: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
12. Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30.12.2015 р. № 337. *Законодавство України*: сайт. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0133-16>
13. Форми 6-зем станом на 1 січня 2010-2016 рр. Інформація територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії і кадастру. *Держгеокадастр*: сайт. 2019. URL: <https://land.gov.ua/info/terytorialni-orhany-derzhheokadastru>
14. Статистичний щорічник Львівської області за 2017 рік. Ч. Міста та райони. *Головне управління статистики у Львівській області*: сайт. 2018. URL: [https://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/publ/2018/2017\\_r.pdf](https://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/publ/2018/2017_r.pdf)
15. Кількість юридичних осіб за містами та районами. *Головне управління статистики у Львівській області*: сайт. 2019. URL: [http://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/edrpyo/data\\_e1.php?year=](http://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/edrpyo/data_e1.php?year=)
16. Довідник з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2020. *Держгеокадастр*: сайт. 2020. URL: <https://land.gov.ua/info/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-standom-na-01-01-2020>

17. Про Програму діяльності Кабінету Міністрів України: постанова Верховної Ради України від 4.10.2019 р. № 188-IX. *Законодавство України*: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/188-20>
18. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. №1378-IV. *Законодавство України*: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
19. Податковий кодекс України від 2.12.2010 р. № 2755-VI. *Законодавство України*: сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

#### References

1. Novakovska, I. A. (2017). Instytutsionalizatsiya upravlinnya zemel'nymy vidnosynamy v mistakh [Institutionalization of land relations management in cities]. In *Naukovy visnyk Mukachivs'koho derzhavnogo universytetu. Ser.: Ekonomika [Scientific bulletin of Mukachevo state university. Ser. Economics]*: Vol. 7(1) (pp. 159-164). [in Ukrainian].
2. Tretyak, A. M., & Sventukh, V. Yu. (2015). Stale (zbalansovane) zemlekorystuvannya yak faktor pidvyshchennya ekonomichnoyi efektyvnosti vykorystannya sil's'kohospodars'kykh zemel' [Sustainable (balanced) land use as a factor in increasing the economic efficiency of agricultural land use]. *Zemleustriy, kadastr i monitorynh zemel' – Land management, cadastre and land monitoring*, 4, 24-31. [in Ukrainian].
3. Konstytutsiya Ukrainy [The Constitution of Ukraine] (1996). Law of Ukraine, adopted on 1996, Jun 28, 254k/96-vr. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> [in Ukrainian].
4. Pro okhoronu zemel' [On land protection] (2003). Law of Ukraine, adopted on 2003, Jun 19, 962-IV. *Legislation of Ukraine*. Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-15> [in Ukrainian].
5. Pokatayev, P. S. (2017). Administrativno-pravove rehulyuvannya ratsional'noho vykorystannya zemli yak elementu blahoustroyu naselenoho punktu [Administrative and legal regulation of rational use of the earth as a element of the favorable population of the local point]. In *Aktual'ni problemy vitchyznyanoi yurysprudentsiyi [Actual problems of domestic jurisprudence]*: Vol. 6 (pp. 136-142). [in Ukrainian].
6. Shchuryk, M. V. (2009). Vidtvorennya zemel'nykh resursiv Karpats'koho makrorehionu na zasadakh staloho rozvytku [Recreation of the land resources of the Carpathian macroregion on the principles of sustainable development]. *Rehional'na ekonomika – Regional economy*, 54(4), 47-53. [in Ukrainian].
7. Avramenko, T. P. (2008). Zemel'no-resursnyy potentsial ta yoho ratsional'ne vykorystannya [Land potential and its rational use]. (Dr.Sci. in Econ. Thesis, Kyiv, Ukraine). [in Ukrainian].
8. Kravchenko, S. D. (2010). Kontrol' za okhoronoju ta vykorystannjam zemel' zhytlovyoi ta hromads'koyi zabudovy v mistakh Ukrainy [Control over the protection and use of land of residential and public buildings in Ukrainian cities]. (Dr.Sci. in Law, Thesis, Kyiv, Ukraine). [in Ukrainian].
9. Pro zemleustriy [On land management] (2003). Law of Ukraine, adopted on 2003, May 22, 858-IV. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15> [in Ukrainian].
10. Zemel'nyy kodeks Ukrainy [The land code of Ukraine] (2001). Adopted on 2001, Oct 25, 2768-III. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].
11. Pro zatverdzhennya Klasyfikatsiyi vydiv tsil'ovoho pryznachennya zemel' [On approval of the Classification of specific purpose of land] (2010): Order of the State Committee of Ukraine for Land Resources, adopted on 2010, Jul 23, 548. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10> [in Ukrainian].
12. Pro zatverdzhennya form administrativnoyi zvitnosti z kil'kisnoho obliku zemel' (formy №№ 11-zem, 12-zem, 15-zem, 16-zem) ta Instruksiyi shchodo yikh zapovnennya [On approval of forms of administrative reporting on quantitative land accounting (forms 11-zem, 12-zem, 15-zem, 16-zem) and Instructions to complete] (2015). Order of Ministry of regional development, construction and housing and communal services economy of Ukraine, adopted on 2015, Dec 30, 337. *Legislation of Ukraine*. Website. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0133-16> [in Ukrainian].
13. Formy 6-zem stanom na 1sichnya 2010-2016 rr. Informatsiya terytorial'nykh orhaniv Derzhavnoyi sluzhby Ukrainy z pytan' heodeziyi, kartohrafiyi i kadastru [Forms 6-zem as of January 1, 2010-2016. Information of the territorial bodies of the State service of Ukraine on issues for geodesy, cartography and cadastre] (2019). *State Geocadastre*: Website. Retrieved from <https://land.gov.ua/info/terytorialni-orhany-derzhheokadastru> [in Ukrainian].
14. Statystychnyy shchorichnyk L'vivs'koyi oblasti za 2017 rik. Ch. II. Mista ta rayony [Statistical yearbook of Lviv region 2017. P. II. Cities and districts] (2018). *Main department of statistics in Lviv region*: Website. Retrieved from [https://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/publ/2018/2017\\_r.pdf](https://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/publ/2018/2017_r.pdf) [in Ukrainian].
15. Kil'kist' yurydychnykh osib za mistamy ta rayonamy [Number of legal entities by cities and districts] (2020). *Main Department of Statistics in Lviv region*: Website. Retrieved from [http://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/edrpoj/data\\_e1.php?id\\_parent=16&ozn\\_sub=2&ozn\\_li=1&ind\\_page=edr](http://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/edrpoj/data_e1.php?id_parent=16&ozn_sub=2&ozn_li=1&ind_page=edr) [in Ukrainian].
16. Dovidnyk z normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel' naselenykh punktiv stanom na 01.01.2020 [Guide to the normative monetary valuation of settlements as of 01.01.2020] (2020). *State Geocadastre*: Website. Retrieved from <https://land.gov.ua/info/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-standom-na-01-01-2020> [in Ukrainian].

17. Pro Prohramu diyal'nosti Kabinetu Ministriv Ukrayiny [On the Program of activities of the Cabinet of Ministers of Ukraine] (2019). Resolution of the Verkhovna Rada of Ukraine, adopted on 2019, Oct 4, 188-IX. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/188-20> [in Ukrainian].
18. Pro otsinku zemel' [On land evaluation] (2003). *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> [in Ukrainian].
19. Podatkovyy kodeks Ukrayiny [Tax code of Ukraine] (2010). Adopted on 2010, Dec 2, 2755-VI. *Legislation of Ukraine*: Website. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> [in Ukrainian].

**Zalutskyy I. R. Transformation of the land resources potential of the cities in the Western region of Ukraine.**

*The article deals with the analysis of scientific approaches to interpreting the term 'land resources potential'. It suggests the definition 'land resources potential of administrative unit', which stands for a total ability of available land resources to provide the interests of the local community in social, economic, and territorial development, to conserve the landscape, ecological, historical, and architectural features of the area. The paper emphasizes that starting from June 1, 2016, StateGeoCadastre of Ukraine does not conduct statistical reporting on quantitative accounting of lands, therefore it causes the risks in the sphere of transparent and rational use. On the basis of 2010-2016 land statistical reporting, the article describes the specifics and tendencies of land resources transformation in the Western cities of Ukraine according to the main types of land use purposes. The structural transformations of the land fund in such cities are determined to be conditioned by the peculiarities of economic activity, its diversification and improvement of its economic activity based on the attraction of capital investments. The unified requirements and administrative procedures are suggested to be established on the legislative level regarding: boundaries identification of settled areas and united territorial communities under their jurisdiction; conducting the total land inventory within administrative divisions; qualitative functioning of e-info interaction among the State land cadaster, urban cadaster, the State Registration of Immovable Property Corporeal Rights, registers (lists) of the objects of cultural heritage, ecological and other state cadasters, registers and databases; actualization of the documentation on spatial planning on unique infoDigital platform 'Land planning'; renewing of systematic proceeding of state statistical reporting on quantitative land registration, etc.*

*Key words: land resources, transformation of land resources potential, modernization of socio-economic environment.*

*Залуцький Іван Романович – кандидат економічних наук, доцент, старший науковий співробітник відділу просторового розвитку ДУ «Інститут регіональних досліджень ім. М.І. Долишнього НАН України» (e-mail: [zalutskij.ivan@gmail.com](mailto:zalutskij.ivan@gmail.com), ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3652-1145>).*

*Zalutskyy Ivan Romanovych – Ph.D. (Econ.), Assoc. Prof., Senior Researcher of the Department of spatial development of the Dolishniy Institute of Regional Research of NAS of Ukraine.*

Надійшло 02.01.2020 р.