

УДК 332.2

НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ (НА ПРИКЛАДІ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ)

ПАНТЕЛЕЙМОНОВ А.І., кандидат біологічних наук

КІЛОЧКО В.М., кандидат економічних наук

ПАЛОК Л.І., головний спеціаліст

*ДП "Головний науково-дослідний та проектний інститут
землеустрою "*

Висвітлено науково-практичні аспекти проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Запропоновано відповідні методологічні підходи, критерії та показники оцінки.

Постановка проблеми. В умовах економічних перетворень, запровадження інституту приватної власності на землю та плати за неї, формування ринку земель, земельно-іпотечного кредитування потреба у грошовій оцінці земель стала нагальною.

Починаючи з 1995 року, в Україні здійснюється грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель у межах населених пунктів і земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Грошова оцінка земель виконує основні функції регулювання земельних відносин: визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності, розмірів відшкодування втрат і збитків при відведенні землі, судових претензій, економічного обґрунтування раціонального та ефективного використання земель, вартості земель при створенні статутних фондів суб'єктів підприємницької діяльності тощо.

Грошова оцінка земель є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів і охорони земель, виконання робіт із землеустрою та земельного кадастру.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Проблемі оцінки земель присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних учених. Найвагоміший внесок у наукову теорію оцінки земель зробили П.В.Веденічев, Д.І.Гнаткович, В.В.Горлачук, Г.О.Гуцуляк, Д.С.Добряк, О.І.Драпіковський, І.Б.Іванова, О.П.Канаш, В.М.Кілочко, Т.П.Магазинщиков, І.Р.Михасюк, Ю.М.Палеха, І.А.Розумний, А.М.Третяк, М.М.Федоров та ін. Проте й дотепер методологічна специфіка нормативної грошової оцінки земель населених пунктів досліджена недостатньо.

Мета статті — висвітлення науково-практичних аспектів проведення нормативної грошової оцінки земель сільських населених пунктів, визначення відповідних методологічних підходів, критеріїв і показників оцінки.

Виклад основного матеріалу. Першим етапом нормативної грошової оцінки земель сільських населених пунктів є визначення витрат на освоєння та облаштування території з розрахунку на 1 м². В існуючій земельно-оціночній практиці витрати по кожному виду інженерної інфраструктури визначають прямим збиранням інформації про їхні розміри, обсяги та вартість.

Практика показала, що збирання інформації про наявність і вартість елементів інженерної інфраструктури сільських населених пунктів пов'язано зі значними труднощами. В органах сільської комунальної служби часто відсутні матеріали чергових планів інженерних мереж, у звітності мають місце розбіжності в обсягах та вартості інфраструктури. Часто вартість одного й того виду інженерної інфраструктури різна. Це пояснюється тим, що інженерна інфраструктура населених пунктів створювалася за рахунок різних джерел фінансування, переважно господарським шляхом.

Враховуючи вищевикладене, на основі зібраних фактичних даних про інженерну інфраструктуру окремих сільських населених пунктів показники витрат на освоєння та

ЗЕМЛЕУСТРІЙ І КАДАСТР

облаштування території в деяких адміністративних регіонах (район, область) доцільно оптимізувати і застосовувати при проведенні грошової оцінки усереднені значення.

Відомо, що базова вартість 1 м² земель населених пунктів залежить не тільки від рівня витрат на облаштування території, але й від розміру оцінної площі.

Ми пропонуємо три оптимальних варіанти включення земельних угідь до оцінної площі:

- 1) загальна площа населеного пункту, за винятком сільськогосподарських угідь і вуличної мережі;
- 2) площа забудованих територій (без земель відкритих розробок, кладовищ та вулиць без твердого покриття) й землі під виробничими дворами;
- 3) площа забудованих територій і землі під виробничими дворами.

Аналіз існуючих методичних підходів до оцінки земель у межах населених пунктів показав, що до оцінної площі, крім забудованих земель, належать також відкриті землі, лісові масиви, болота, піски, водойми тощо, а це призводить до значного збільшення оцінної площі й зниження базової вартості 1 м² землі.

Так, у с. Чорнявці Черкаського району оцінна площа за першим варіантом становить 266 га, другим — 77,3, за третім — 88,5 га, у с. Медведівці Чигиринського району — відповідно 123,4; 57,2; 91,7 га, а в с. Бужанці Лисянського району — 142,3; 51,2 і 76,1 га. Визначено базову вартість 1 м² за варіантами в цих селах: у Чорнявці — 0,69; 2,38; 2,07 грн; Медведівці — 1,16; 2,50; 1,56; Бужанці — 0,85; 2,37; 1,59 грн. У с. Сунки Смілянського району вона коливається від 0,48 до 2,39 грн.

Щоб вибрати оптимальний варіант визначення оцінної площі, провели також дослідження залежності базової вартості земель населених пунктів від оцінної площі й чисельності населення (табл. 1).

Результати дослідження свідчать, що коефіцієнт кореляції між величиною оцінної площі й базовою вартістю земель за чисельністю населення в першому і третьому варіантах коливається від 0,30 до 1, тоді як у другому варіанті він близько 1. Отже, при виконанні робіт із грошової оцінки земель сільських населених пунктів оптимальним варіантом для визначення величини оцінної площі є другий варіант, який включає забудовані території (без відкритих розробок, кладовищ і вулиць без твердого покриття) та землі під виробничими дворами.

1. Залежність базової вартості 1 м² земель сільських населених пунктів Черкаської області від оцінної площі й чисельності населення (фрагмент)

Населений пункт	Площа, га				Базова вартість, 1 м ² , грн				Коефіцієнт кореляції		
	за-гальна	у тому числі оцінна			варіанти				варіанти		
		1	2	3	1	2	3	згідно з Порядком	1	2	3
Будище	313,6	74,7	56,3	72,1	1,78	2,36	1,85	2,70	0,77	1,00	0,80
Чорнявка	506,0	266,0	77,3	88,5	0,69	2,38	2,07	2,10	0,30	1,00	0,89
Галаганівка	285,1	61,5	65,1	85,2	2,31	2,18	1,67	2,10	1,00	0,94	0,72
Медведівка	487,2	123,4	57,2	91,7	1,16	2,50	1,56	2,70	0,50	1,00	0,67
Сунки	812,2	199,6	40,1	69,1	0,48	2,39	1,38	2,70	0,21	1,00	0,60
Бужанка	502,0	142,3	51,2	76,1	0,85	2,37	1,59	2,70	0,37	1,00	0,69
Чаплинка	223,7	25,0	16,9	21,5	1,49	2,21	1,74	2,10	0,64	0,95	0,75
Кривоносівка	334,9	53,3	40,0	59,4	1,74	2,33	1,57	2,10	0,75	1,00	0,67
Лукашівка	517,4	84,1	43,1	77,1	1,10	2,14	1,20	2,10	0,47	0,92	0,52

ЗЕМЛЕУСТРІЙ І КАДАСТР

Враховуючи те, що інженерна інфраструктура більшості сільських населених пунктів Черкаської області розвинута слабо, а витрати на облаштування їхніх територій близькі за своїм рівнем, то для їхньої диференціації пропонується такий ренто утворювальний фактор, як доступність до адміністративних центрів і магістральних шляхів сполучення. Зони доступності наведено нижче:

Зони доступності	Відносно адміністративних центрів	
	відстань, км	значення коефіцієнта, Кд1
I v	До 10	1,15
II	10-20	1,10
III	20-30	1,05
IV	Понад 30	1,00

Зони доступності	Відносно магістральних шляхів сполучення	
	відстань, км	значення коефіцієнта, Кд2
I	До 5	1,15
II	5-10	1,10
III	10-15	1,05
IV	Понад 15	1,00

Запропоновані коефіцієнти враховують при визначенні базової вартості 1 м² забудованих земель сільських населених пунктів.

Групування населених пунктів за розміром, формою та місцеположенням громадського центру (табл. 2) показало, що існує певна закономірність в економіко-планувальному зонуванні їхніх територій. Населені пункти однакові за площею, але різної форми, зокрема видовженої, мають на 1—2 зони більше. Також зростає кількість економіко-планувальних зон у разі, якщо громадський центр населеного пункту зміщений від фізичного.

2. Залежність кількості економіко-планувальних зон від площі, форми і місцеположення центру сільського населеного пункту

Загальна площа населеного пункту, га	Кількість зон			
	Компактна форма		Видовжена форма	
	центр посередині	центр змішаний	центр посередині	центр змішаний
До 100	1	1	1	1-2
100-300	1-2	2-3	2-3	3-4
300-500	2-3	3-4	3-4	4-5
500 і більше	3-4	4-5	4-5	5-7

Практика застосування локальних коефіцієнтів на місцеположення земельної ділянки сільських населених пунктів свідчить, що більшість із них відображають особливості локальних рентоутворювальних факторів. Проте застосування локальних коефіцієнтів інженерного облаштування територій потребує уточнення. Це пов'язано із недостатнім забезпеченням сільських населених пунктів інженерною інфраструктурою. Навіть у відносно облаштованих селах відсутні або в незначних обсягах є централізовані каналізація, водо-, тепло- та газопостачання. Тому локальні коефіцієнти в таких випадках повинні дорівнювати 1. За наявності інженерної інфраструктури слід приймати підвищені коефіцієнти — 1,05—1,10. Це дасть можливість врахувати переваги тих земельних ділянок, які мають відповідне інженерне облаштування.

Висновки. Основні теоретичні положення дослідження й сформульовані практичні рекомендації статті полягають у наступному.

ЗЕМЛЕУСТРІЙ І КАДАСТР

Опосередковані нормативи витрат елементів інженерної інфраструктури сільських населених пунктів по Черкаській області можна використовувати при нормативній грошовій оцінці земель окремих населених пунктів.

Оптимальний розмір оцінної площі для визначення базової вартості 1 м² земель сільського населеного пункту включає забудовані території (без земель відкритих розробок, кладовищ і доріг без твердого покриття) та землі під виробничими дворами.

Для нормативної грошової оцінки земель сільських населених пунктів важливе значення має один із рентоутворювальних факторів, який враховує їхні місця розташування відносно магістральних шляхів сполучення й адміністративних центрів. Для його врахування запропоновано зони доступності в межах сільського адміністративного району. При їх запровадженні базова вартість 1 м² забудованих земель окремих сільських населених пунктів збільшується на 20—30%.

Низький рівень забезпечення сільських населених пунктів інженерною інфраструктурою потребує зміни порядку застосування локальних коефіцієнтів (пофакторних оцінок). Пропонується у разі відсутності того чи іншого фактора коефіцієнт приймати за 1, а при наявності — 1,05—1,10.

Групування сільських населених пунктів за розміром, формою і місцем розташування громадського центру показало, що існує певна закономірність в економіко-планувальному зонуванні їхніх територій. Населені пункти, однакові за площею, але різної форми (зокрема видовженої), мають на 2—3 зони більше.

Зростає кількість економіко-планувальних зон, якщо громадський центр населеного пункту зміщений від фізичного.