

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ТА ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНИ УКРАЇНИ

Гаража О. П., кандидат економічних наук, доцент,
Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва.
E-mail: bonanzaluck@mail.ru

Стаття розкриває управління та оцінку земель оборони. В інституціональній основі земель оборони специфічним інститутом є військовий інститут. Для цих земель встановлюється спеціальна режимність та зонування земель, оцінка, плата за землю та умови відчуження.

Ключові слова. інститут земель оборони, нормативна грошова оцінка, оподаткування земель, управління, режим.

Постановка проблеми

Ринкова економіка змінила земельно-майнові відносини в державі. Землі оборони використовуються лише в тих рамках, які встановила держава. Останнім часом спостерігалась тенденція вивільнення земельних ділянок цієї підкатегорії. Це призвело до їх нецільового використання, належності до інших господарів. Встановлення чітких меж земель оборони і законодавчі механізми регулювання земельних відносин і складають проблему дослідження.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Формуванню та управлінню землями оборони, методичній базі оцінки присвятили свої наукові праці Мартин А.Г. [1], Третяк А.М. [2], Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. [3] та інші. Однак інституціональні основи управління та оцінки земель оборони

потребують глибшого аналізу та подальшого удосконалення на різних рівнях територіально-галузевого розподілу.

Мета статті є обґрунтувати інституціональні основи управління земель оборони і напрями подальшого її удосконалення.

Виклад основного матеріалу

Землі оборони – це землі, які надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань [4]. Землі оборони складають 400,5 га або 0,7% від території держави, в тому числі міністерство оборони – 339,9 тис. га, міністерство внутрішніх справ – 11,8 тис. га, національна гвардія – 10,0 тис. га, державний комітет у справах охорони державного кордону – 6,8 тис. га, товариство сприяння обороні України – 3,1 тис. га, іноземні військові фор-

мування – 18,2 тис. га, інші військові формування – 10,7 тис. га.

Законодавчу базу правового інституту земель оборони складають Земельний кодекс від 25.10.2001 №2768-III, Закон України «Про використання земель оборони» від 27.11.2003 №1345-IV, Закон України «Про оборону» від 06.12.1991 №1932-XII, Закон України «Про Збройні Сили України» від 06.12.1991 №1934-XII, Закону України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» від 21.09.1999 №1076-XIV, Закон України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» від 21.09.1999 №1075-XIV, Наказ Міноборони «Положення про порядок надання в користування земель (земельних ділянок) для потреб Збройних Сил України...» від 22.12.1997 №483, Наказ Міноборони «Про порядок створення та діяльності комісії з оцінки вартості військового майна...» від 17.09.2001 №333/1697, Постанова КМУ «Порядку відчуження земельних ділянок...» від 22.05.2013 №436, Постанова КМУ «Методика оцінки майна» від 12.12.2003р. та інші.

На землі оборони поширюється тільки публічна форма права власності. Вони перебувають лише в державній власності. Суб'єктом виступає держава, яка реалізує право власності (право володіння, користування та розпорядження землями оборони). Вона забезпечує оборону країни і територію для військових полігонів, аеродромів, частин, складів боєприпасів. Функціональне використання земель оборони поділяється на громадське (військові навчальні заклади), соціально-культурне (санаторії, бази відпочинку), виробниче (військово-промислові об'єкти), житлове (військові містечка), комерційне

(військторги), спеціальне (військові об'єкти), транспортне (автопарк, мости), інженерне (антени, радары), складське (склади). Військовим частинам землі надаються у постійне користування з обґрунтуванням розмірів проектно-технічною документацією. Навколо військових та інших оборонних об'єктів створюються захисні, охоронні та інші зони. Виділяють заборонені зони, заборонені райони. Вони мають особливий режим. Реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту призводить до вивільнення земельних ділянок та нерухомого майна. Військові склади з паливом для ракет та іншими видами речовин, військові полігони небезпечні як для людей, так і для екологічної ситуації оточуючого середовища. Якщо в подальшому вони не будуть використовуватися за цільовим призначенням, то їх необхідно привести до первісного стану. Цим землям доцільно присвоїти режим відновлення, який передбачає очищення від небезпечних речей і речовин. Після цих дій можна змінити їх цільове призначення. Отримані від відчуження кошти поступають до Державного бюджету виключно для цілей оборони. Управлінський інститут має різні напрями. Збройні Сили України складаються з трьох видів: Сухопутних військ (Військ наземної оборони), Військово-Повітряних Сил і Сил Протиповітряної оборони (Військ повітряної оборони), Військово-Морських Сил та інші воєнізовані формування (внутрішні війська, прикордонна служба, війська цивільної оборони). Головний орган управління Збройних Сил – Міністерство оборони України. Воно складається із Міністра та Головного Штабу. Все Міністерство

складається із 7 структурних підрозділів апарату, які підпорядковуються безпосередньо Міністру або його заступникам. Вони діляться на департаменти, управління та відділи.

Етапи формування управління обороною держави: 1991–1996рр. – утворення Збройних Сил України; 1997–2000рр. – розбудова Збройних Сил України; 2001–2005рр. – проведення змін у Збройних Силах України; 2006–2011рр. – розвиток Збройних Сил України; 2012–2015 рр. – реформування Збройних Сил України. Військове управління Збройними силами здійснює Генеральний штаб. Організаційна структура Збройних сил України містить органи військового управління, об'єднань, з'єднань, військових частин, військових навчальних закладів, установ та організацій.

Управління земельним фондом Збройних Сил України здійснює Головне квартирно-експлуатаційне управління ЗсУ (КЕУ ЗС України). Воно ділиться на квартирно-експлуатаційні відділи КЕВ або частини (КЕЧ), квартирно-експлуатаційні служби військових частин (КЕС). Головне КЕУ ЗС України будує військові об'єкти, експлуатацію і ремонт фондів військових містечок, забезпечує використання земельних ділянок, оформлення свідоцтва на землекористування для потреб ЗС України. Керівництво КЕС військової частини здійснює начальник КЕС, в підпорядкуванні якого є начальники підрозділів (начальник складу КЕС, начальник теплогосподарства, начальник електрогосподарства, діловод, працівники з обслуговування. Міноборони може приймати рішення стосовно земель оборони лише в межах прав, наданих користувачу земельної ділянки (ст.95 ЗК та Постанова КМУ

«Положення про Міноборони» від 03.08.2006 № 1080). Періоди власності на землю оборони: 1990–2001рр. – державна власність; 2001–2012рр. – комунальна та державна власність; 2012–2015рр. – державна власність. Оцінка рухомого майна здійснюється відповідно до Методики визначення залишкової вартості майна, а нерухомого – Методики оцінки вартості об'єктів оренди спеціальними комісіями. На конкурсах можна отримати в оренду військоове майно.

Земельні ділянки відчужуються на земельних торгах. Виконавець земельних торгів визначається на конкурентних засадах. Він одержує від КМУ повноваження для відчуження військового майна. У нього повинна бути ліцензія на проведення земельних торгів. Він має укласти два договори: перший – з організатором про їх проведення, а другий – з Міноборони (в частині реалізації об'єктів нерухомого військового майна). Лот складається з земельної ділянки разом із розташованими на ній об'єктами нерухомого військового майна. Ринкова вартість лота визначається відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, об'єкти військового нерухомого майна – Методики оцінки майна. У звіті про експертну грошову оцінку земельної ділянки ураховується майбутня зміна її цільового призначення та формується розділ з незалежною оцінкою військової нерухомості. Звіт рецензується, погоджується з Міноборони чи Адміністрацією Держспецтрансслужби і затверджується організатором земельних торгів. Стартова ціна продажу лота складається з ринкової вартості, витрат виконавця на проведення торгів, сплатою податків і інших платежів, і винагороди вико-

навця. За результатами продажу лота заключається договір купівлі-продажу безпосередньо в день проведення торгів і підлягає нотаріальному посвідченню. Право постійного користування військової частини на земельну ділянку припиняється і цей факт реєструє орган державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Якщо запропонована 2 рази ділянка не була продана, то її подальше використання вирішує КМУ.

Згідно Порядку 2006р. [5] нормативна грошова оцінка земель оборони проводилась з урахуванням їх фактичного використання. Відповідно до цього положення використовувались два Порядки: 1) Порядок НГО земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів; 2) Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [5]. Земельна ділянка оборони ділилась за функціональним використанням на дрібні ділянки, оцінювалась відповідним Порядком, а до загальної суми оцінки перемножувалась на коефіцієнт 0,7. Землі військового містечка, військові об'єкти (казарми, плаці, стрільбища, полігони) оцінювались як землі населеного пункту, землі підсобного господарства як сільськогосподарські угіддя, ліс як землі лісгосподарського призначення, ремонтно-майстерні приміщення як землі промисловості. Згідно Порядку 2013р. [6] об'єктом нормативної грошової оцінки земель є земельна ділянка, що використовується за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вона віднесена. Тобто землі під об'єктами та спорудами спеціального призначення чітко визначені в КВЗУ (015) – (військові бази, об'єкти, фор-

теці, форти укріплення) та графі 43 ф 6-зем – (землі частин, підприємств, організацій, установ, навчальних закладів оборони) (табл.1).

Для них застосовується коефіцієнт, що враховує склад угідь земельної ділянки $K_{в1}=0,5$. У разі наявності на земельній ділянці двох і більше земельних угідь коефіцієнт $K_{в1}$ визначається як середньозважений за їх площею. Військове містечко займає площу 3 га. Витрати на освоєння та облаштування складають 11,24 грн/м², знаходиться в приміській зоні м.Харкова $K_{м1}=1,5$. Базова вартість складає 33,72 грн/м². Зональний коефіцієнт $K_{м2}=1,25$. В зоні пішохідної доступності до зелених зон $K_{л1}=1,04$, у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля $K_{л2}=0,9$. $K_{м3}=K_{л1}*K_{л2}=1,04*0,9=0,94$. Коефіцієнт функціонального використання для житлової забудови $Kф=1,0$. $Цн=33,72*1,25*0,94*1,0=39,62$ грн/м².

Військові об'єкти (полігон, казарма, плац, стрільбище) займають площу 5 га. Зональний коефіцієнт $K_{м2}=1,05$. Локальний коефіцієнт $K_{м3}=0,94$. Коефіцієнт функціонального використання для земель оборони $Kф=0,7$. $Цн=33,72*1,05*0,94*0,7=23,30$ грн/м². Ремонтно-майстерні приміщення займають площу 2га. Розташована в приміській зоні м. Харків $Kр1=1,5$. Відстань до адміністративних центрів 9 км $Kр2=1,35$, до автодоріг 9 км $Kр3=1,25$. Виробничі витрати 91 365 грн, або 4,57грн/м². Вартість будівель – 451262 грн., вартість основних фондів – 553456 грн. Коефіцієнт норми рентабельності $K_{нр}=0,12$. $ТП=4,57*1,15= 5,26$. Перевищення 4,7 рази (табл. 2).

Землі оборони є об'єктом оподаткування. Базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта ін-

1. Порівняльний аналіз методичних підходів до нормативної грошової оцінки земель військової частини, розташованої у Чугуївському районі Харківської області станом на 01.01.2015р.

№ п/п	Порядок НГО земель с/г призн. та н.п.		Порядок НГО земель с/г призначення		Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення від 22.08.2013 № 508 [6]
	від 27.01.2006 №18/15/21/11	від 27.01.2006 № 18/15/21/11	від 27.01.2006 № 19/16/22/11/17/12 [5]	від 27.01.2006 № 19/16/22/11/17/12 [5]	
1	Військове містечко	Військові об'єкти	Ремонтно-майстерні призначення	Підсооне господарство	169 462 м ²
2	3,1323 га	5,2456 га	2,0011 га	6,5672 га	$C_{нл} = \Pi_{л} * P_{л} * C_{к} * K_{к} * K_{м} * K_{в} * K_{кп}$
3	Методичний підхід	$C_{пг} = B_{л} * x_{л} * K_{л} * K_{н} * K_{м}$	$C_{пг} = P_{л} * T_{л} * K_{л} * K_{ф} * K_{н} * K_{п} * K_{л}$	$C_{пг} = \Gamma_{л} * K_{л} * K_{к} * K_{п}$	$R_{л} = 0,6637$
4	Норматив рентного доходу (Рл) та витрати на освоєння (В), грн/м ²	$C_{пг} = ((11,24 * 6) / 3) * 1,5 = 33,72$	$C_{пг} = ((11,24 * 6) / 3) * 1,5 = 33,72$	$R_{л} = 0,6637$	$Р_{л} = 0,6637$
5	Термін капіталізації (Тк) та строк капіталізації (Ск), років	Нп=6%, Нк=3%	Нп=6%, Нк=3%	Тк = 33	Ск = 33
5.1	Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель	$K_{л} = K_{м1} * K_{м2} * K_{м3} = 1,5 * 1,25 * 0,94 = 1,76$	$K_{л} = K_{м1} * K_{м2} * K_{м3} = 1,5 * 1,05 * 0,94 = 1,48$	$K_{л} = K_{р} * K_{л} = 2,53 * 0,94 = 2,38$	$K_{л} = K_{р} * K_{л} = 2,5799 * 0,9951 = 2,5673$
5.2	Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори Кр	$K_{к} = K_{м1} * K_{м1-2} * K_{м3} * K_{л} * K_{п} = 1 * 1,5 * 1 * 1 = 1,5$	$K_{к} = K_{м1} * K_{м1-2} * K_{м3} * K_{л} * K_{п} = 1 * 1,5 * 1 * 1 = 1,5$	$K_{к} = K_{р1} * K_{р2} * K_{р3} = 1,9846 * 1,3 * 1 = 2,5799$	$K_{к} = K_{р1} * K_{р2} * K_{р3} = 1,9846 * 1,3 * 1 = 2,5799$
6	Коефіцієнт, який враховує локальні фактори Кл	$K_{ф} = 1,0$	$K_{ф} = 1,0$	$K_{ф} = 1,2$	$K_{л1} = K_{л2} = 1,07 * 0,93 = 0,9951$
7	Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до категорії	-	-	-	$K_{в1} = K_{в1} * K_{в2} * K_{в3} * K_{в4} = 0,8688 * 1,19 * 1 * 1 = 1,0339$
8	Коефіцієнт індексації	$K_{і} = 1,0$	$K_{і} = 1,0$	$K_{і} = 1,0$	$K_{в1} = (3 * 1,0 + 5 * 0,5 + 2 * 1,2 + 6 * 1) / 16 = (3 + 2,5 + 2,4 + 6) / 16 = 0,8688$
9	Нормативна грошова оцінка, грн/м ²	39,62	39,62	10,37	Цн = 72,61
10	Нормативна грошова оцінка частин земельної ділянки, грн.	1 241 017,26	2 078 306,72	207 514,07	-
11	Нормативна грошова оцінка всієї земельної ділянки, грн.	(1 241 017,26 + 2 078 306,72 + 207 514,07 + 177 971,12) * 0,7 = 3 704 809,17 * 0,7 = 2 593 366,42	(1 241 017,26 + 2 078 306,72 + 207 514,07 + 177 971,12) * 0,7 = 3 704 809,17 * 0,7 = 2 593 366,42	177 971,12	12 304 635,82

2. Плата за землю військової частини, розташованої у Чугуївському районі Харківської області станом на 01.01.2015 р.

Показник	Нормативна грошова оцінка		
	Не проведена	Проведена	
		Порядок 2006р.[5]	Порядок 2013р. [6]
Нормативна грошова оцінка 1 м ² або 1га ріллі по області	27090,20	15,30	72,61
Ставка земельного податку, %	5** (ст. 277)	3* (ст. 274)	3* (ст. 274)
Земельний податок за 1 м ² , грн/м ²	0,14	0,46	2,18
Земельний податок всього, грн/рік	23 724,68	77 952,52	369 427,16
Ставка орендної плати, %	5	5	5
Орендна плата за 1 м ² , грн./м ²	0,14	0,77	3,63
Орендна плата всього, грн.	23 724,68	130 485,74	615 147,06

* максимальне значення земельного податку ст. 274 ПК 20.09.2015

** максимальне значення земельного податку ст. 277 ПК 20.09.2015

дексації та її площа. В Податковому кодексі регулювання оподаткування відбувається за двома напрямками: 1) якщо проведена НГО не залежно від місцезнаходження ЗД (ст.274) не більше 3 %; 2) якщо не проведена НГО (ст.277) за межами населених пунктів не більше 5% НГО 1 га ріллі по області.

оцінка земельних ділянок оборони містить оцінку військового майна. На майбутнє потрібно розвивати інституціональну основу управління та оцінки земель, відчуження земель цієї категорії має бути обґрунтоване та укріпляти екологічний інститут.

Висновки

Управління землями оборони має розвинути інституціональну основу. Спеціальним інститутом управління даної категорії є військовий інститут. Особливістю режимності цих земель є заборонені зони, райони. Нормативна грошова оцінка має єдиний методичний підхід, який забезпечується використанням геоінформаційних систем. До 01.01.2015р. військові формування згідно ст. 282.1.3 ПК (редакція від 02.03.2014) звільнялись від сплати податку. З 01.01.2015р. в ПК це положення скасовано і місцеві ради самостійно визначають додаткові пільги, в тому числі і звільнення від земельного податку військових формувань. Експертна грошова

Список використаних джерел

1. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія / А.Г. Мартин. – К.: АграрМедіаГруп, 2011. – 252 с.
2. Третяк А. М. Земельний кадастр XXI століття. Зарубіжні і вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру / А. М. Третяк. – К., 1999. – 164 с.
3. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навч. посібник / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2007. – 624 с.;
4. Земельний кодекс України: Закон України от 25.10.2001 № 2768-III Редакція от 01.07.2015. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/земельний>;
5. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського

- призначення (крім земель у межах населених пунктів): Наказ Держкомзему, Мінбудархітектури, Мінагрополітики України та УААН від 27.01.2006 р. № 19/16/22/11/17/12. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0389-06>;
6. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів): Наказ Мінагрополітики України від 22.08.2013 року № 508. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws / показати / z1573-13>.

References:

1. Martin A.G. (2011). *Regulyuvannya rinku zemel v Ukraini* [Regulation of land market in Ukraine]. AgrarMediaGrup, 252.
2. Tretyak A.M. (1999) *Zemelnyy kadastr XXI stolittya. Zarubizhni i vitchiznyani poglyadi na rozvitok zemelnogo kadastru* [Land Registry XXI century. Foreign and domestic views on the development of cadastre]. Kiyiv, 164.
3. Dehtyarenko, Y.F., Lyohrud, M.G., Mantsevych, Y., Palekh, Y. (2007) *Zemelnyy kadastr XXI stolittya. Zarubizhni i vitchiznyani poglyadi na rozvitok zemelnogo kadastru* [Methodical bases monetary value of land in Ukraine]. Kiyiv, 624.
4. Land Code of Ukraine: the Law of Ukraine of 25.10.2001. The website of the Verkhovna Rada of Ukraine. Access: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768>
5. Order of the Land State Committee, Minbudarhitektury, Ministry of Agriculture and Agrarian Sciences of Ukraine 27.01.2006 r. № 19/16/22/11/17/12 «Procedure for normative monetary value of non-agricultural land (excluding land within settlements)» The website of the Verkhovna

Rada of Ukraine. Access: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0389-06>;

6. Order of the Land State Committee, Minbudarhitektury, Ministry of Agriculture and Agrarian Sciences of Ukraine 22.08.2013 r. № 508 «Procedure for normative monetary value of non-agricultural land (excluding land within settlements)» The website of the Verkhovna Rada of Ukraine. Access: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws / показати / z1573-13>

Garazha Y.P.

INSTITUTIONAL BASIS OF MANAGEMENT AND EVALUATION OF UKRAINIAN DEFENSE LANDS

The management and evaluation of defense land was revealed in the article. Specific institution is the military institute in the institutional framework for defense land. A special regime and zoning, evaluation, payment and exclusion conditions were established for these lands.

Keywords: *institute of defence land, normative monetary evaluation, land taxation, management, regime.*

Гаража Е.П.

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ И ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНЫ УКРАИНЫ

Статья раскрывает управление и оценку земель обороны. В институциональной основе земель обороны специфическим институтом является военный институт. Для этих земель устанавливается специальная режимность и зонирование земель, оценка, плата за землю и условия отчуждения.

Ключевые слова: *институт земель обороны, нормативная денежная оценка, налогообложение земель, управление, режим.*