
ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 322.2

МЕТОДИКА НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ

Мартин А.Г., кандидат економічних наук, доцент
Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проаналізовано існуючі та вдосконалені методичні підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів). Обґрунтовано перспективи вдосконалення порядку здійснення такої оцінки.

Постановка проблеми. Відповідно до статті 5 Закону України від 11.12.2003 року № 1378-IV «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок є важливою економічною характеристикою земельних ділянок, що використовуються для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також при розробленні показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Історично в Україні склалися три окремих методичних напрями нормативної грошової оцінки земель, а саме:

нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (Постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року № 213 і від 16.11.2011 року № 1248);

нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року № 213);

нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (Постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 року № 525).

Причому, зважаючи на те, що методичні засади проведення нормативної грошової оцінки земель розроблялися в другій половині 90-х років, за сучасних умов вони не завжди узгоджуються з чинним земельним законодавством і є причиною виникнення дискреційних (нечітких) повноважень у розробників документації з оцінки земель.

Таким чином, нині виникла потреба в удосконаленні методичних засад нормативної грошової оцінки земель в Україні, яка, на думку автора, має здійснюватися на таких принципах:

1) для приведення методики оцінки у відповідність із вимогами Закону України

«Про оцінку земель» показники оцінки повинні визначатися виключно як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що розраховується за встановленими і затвердженими нормативами;

2) з метою недопущення довільного визначення бази оцінки оцінювання має здійснюватися, передусім, за площами різних земельних угідь у межах оцінюваної ділянки, які зафіксовані в даних державного земельного кадастру й відображені на її кадастровому плані, а не за цільовим призначенням або видом економічної діяльності власника землі (землекористувача), зміст яких може тлумачитися у широких межах;

3) для граничного спрощення доступу заінтересованих осіб до даних нормативної грошової оцінки земельних ділянок методика повинна створювати передумови для надання показників оцінки у формі витягів із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель адміністративно-територіальних утворень.

Правову основу нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення тепер становлять Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III, Податковий кодекс України від 02.12.2010 року № 2755-VI, Закони України від 11.12.2003 року № 1378-IV «Про оцінку земель», від 17.06.2004 року № 1808-IV «Про державну експертизу землепорядної документації», від 07.07.2011 року № 3613-VI «Про державний земельний кадастр», Постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.1997

року № 525 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», а також наказ Держкомзему України, Мінбуду України, Держводгоспу, Мінагрополітики України, Держкомлісгоспу України, УААН від 27.01.2006 року № 19/16/22/11/17/12 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)», зареєстрований у Мін'юсті України від 05.04.2006 року № 389/12263*.

Після 2000 року здійснюється індексація показників оцінки відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 року № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» (за 1997–2009 роки) та пункту 289.2 Податкового кодексу України від 02.12.2010 року № 2755-VI (за 2010 та 2011 роки).

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Науково-методичні засади грошової оцінки земель в Україні розкриваються у роботах Ю.Ф. Дехтяренка [2], О.І. Драпиковського, В.М. Заяця, В.М. Кілочка [1], М.Г. Лихогруда, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи [2], А.М. Третьяка [3] та ін. Водночас підходи до вдосконалення методичних засад нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення залишаються малодослідженими.

У жовтні 2011 року автором статті був запропонований новий підхід до нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, який схвально

* До 16.04.2006 року Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) визначався наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 29.08.1997 року № 86/19/148/86/76/88.

сприйняли органи державного управління, і нормативно закріплений Постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 року № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», яка передбачає, що нова методика оцінки буде застосовуватися вже з 1 січня 2013 року.

Мета статті — проаналізувати існуючі та вдосконалені методичні підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів), а також оцінити перспективи вдосконалення порядку здійснення такої оцінки.

Виклад основного матеріалу. За даними державного земельного кадастру, за межами населених пунктів в Україні знаходиться близько 6,46 млн земельоводінь і землекористувань, причому несільськогосподарські землі сукупно ста-

новлять 15,1 млн га, або 28,6% земель за межами населених пунктів. Структуру землекористування наведено у таблиці.

Найбільша частка несільськогосподарських земель за межами населених пунктів припадає на ліси та інші лісовкриті площі — 10,3 млн га, або майже 68% несільськогосподарського землекористування. Другі за площею води, їх близько 15%, а треті — болота (6%). Забудовані землі за площею становлять лише 5,6% несільськогосподарського землекористування за межами населених пунктів. Проте ці землі, як правило, є найціннішими для суспільного виробництва, оскільки на них сконцентровані виробничі потужності промислових підприємств, кар'єри та шахти, транспортна і технічна інфраструктура тощо.

Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що була затверджена Постано-

Структура землекористування в Україні за межами населених пунктів (станом на 01.01.2011 року)*

Показник	Площа	
	тис. га	%
Загальна площа земель	52 898,8	100,00
Сільськогосподарські землі	37 756,7	71,38
Несільськогосподарські землі	15 142,1	28,62
Ліси та інші лісовкриті площі	10 255,6	19,39
Забудовані землі	843,5	1,59
Відкриті заболочені землі	905,6	1,71
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	17,7	0,03
Відкриті землі без рослинного покриву	853,9	1,61
Води	2265,8	4,28
З усіх земель:		
природоохоронного призначення	2675,5	5,06
оздоровчого призначення	16,4	0,03
Рекреаційного призначення	57,6	0,11
історико-культурного призначення	45,9	0,09

* За даними Держземагентства України.

вою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 року № 1278, визначила окремі методичні підходи до оцінювання:

земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (на основі рентного доходу від цільового використання земельних ділянок та здійсненого поліпшення їх облаштування);

земель природно-заповідного й іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (на основі нормативного середньорічного економічного ефекту від використання відповідно земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення з розрахунку на один квадратний метр);

земель лісового фонду (на основі нормативного середньорічного економічного ефекту від використання лісових земель лісового фонду певного типу лісорослинних умов у певній лісорослинній зоні та певній групі й категорії захисності лісів);

земель водного фонду (на основі нормативного середньорічного економічного ефекту від використання земельних ділянок).

Головними недоліками Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), яка була затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 року № 525, слід вважати:

1) необхідність проведення значної кількості проектно-вишукувальних і адміністративних процедур, пов'язаних зі складанням, експертизою й затвердженням районною радою технічної документації з нормативної грошової оцінки для

кожної земельної ділянки несільськогосподарського призначення, а це значно ускладнює процедуру оцінки, стримує темпи її здійснення та підвищує вартість послуг з оцінки для кінцевих споживачів — власників земельних ділянок і землекористувачів;

2) визначення рентного доходу при нормативній грошовій оцінці земель промисловості, транспорту та зв'язку, енергетики на основі витрат на облаштування ділянок, що фактично ставило показники оцінки в залежність від результатів господарювання власників земельних ділянок (землекористувачів);

3) нечітку процедуру визначення коефіцієнта, який враховує функціональне використання земельної ділянки (Кф), що спирається на врахування заявлених для органів державної статистики основних видів діяльності власника земельної ділянки (землекористувача), наслідком чого стає ситуація, коли фактично оцінюються не властивості земельної ділянки, а господарський статус землекористувача;

4) необхідність приведення методики оцінки у відповідність із прийнятими після набрання нею чинності законодавчих актів (Земельний і Податковий кодекси України, Закони України «Про оцінку земель», «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр» тощо).

Отже, виникла потреба в удосконаленні методичних засад нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) із метою створення передумови для швидкого одержання власниками земельних ділянок та землекористувачами, органами державної влади й органами місцевого самоврядування об'єктивних відомостей про нор-

мативну грошову оцінку земель для регулювання земельних відносин і визначення бази справляння плати за землю.

Нова методика оцінки, яка була схвалена Постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 року № 1278, передбачає, що об'єктом нормативної грошової оцінки земель є земельна ділянка, що використовується за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вона віднесена (крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення). При цьому формула визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки (Цн) матиме такий вигляд:

$$Цн = Пд \times Рд \times Ск \times Км \times Кв \times Кмц \times Кі,$$

де $Пд$ — площа земельної ділянки;

$Рд$ — рентний дохід для відповідної категорії земель (у гривнях на рік);

$Ск$ — строк капіталізації (у роках);

$Км$ — коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

$Кв$ — коефіцієнт, що враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних державного земельного кадастру;

$Кмц$ — коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

$Кі$ — коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Рентний дохід для певної категорії земель ($Рд$), на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням, визначатиметься як дохід, одержу-

ваний у результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель устанавлюватимуться Мінагрополітики та продовольства України.

Значення рентного доходу для кожної категорії земель можна буде встановити на основі аналізу результатів державних статистичних спостережень щодо формування чистого прибутку (збитку) та рентабельності операційної діяльності підприємств за видами економічної діяльності за останні періоди (5–7 років), а також на підставі даних обліку кількості земель за категоріями. Відповідні розрахунки слід провести на загальнодержавному рівні з подальшою диференціацією одержаних нормативів рентного доходу до рівня АР Крим та областей на основі даних про соціально-економічне становище регіонів України.

Строк капіталізації рентного доходу ($Ск$) методикою встановлено:

для всіх категорій земель (крім земель лісогосподарського призначення) — 33 роки;

для земель лісогосподарського призначення — 50 років.

Коефіцієнт, що враховує місце розташування земель ($Км$), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах) згідно з Порядком складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимогами до їхнього оформлення, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 року № 1117*, за формулою:

*За даними Держкомзему (2008 рік), в Україні виділено 56,5 тис. кадастрових зон і 378 тис. кадастрових кварталів. Середній розмір кадастрового кварталу — близько 160 га.

$$K_m = K_p \times K_l,$$

де K_p — коефіцієнт, що враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (віддаленість від адміністративного центру району й найближчого населеного пункту, який має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо);

K_l — коефіцієнт, що враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (K_p), має визначатися на основі побудови геоінформаційної моделі, що даватиме змогу встановлювати відстань від центроїда кадастрового кварталу до:

а) центроїда населеного пункту, що є адміністративним центром району;

б) центроїда найближчого до кадастрового кварталу населеного пункту, який має магістральні шляхи сполучення.

Безпосереднє значення коефіцієнта для кожного кадастрового кварталу слід визначати за співвідношенням відстані між центроїдом цього кварталу та центроїдом відповідного населеного пункту до середньої величини цієї відстані, визначеної за всіма кадастровими кварталами адміністративного району, землю якого оцінюють.

Варто наголосити, що станом на 01.02.2012 року в рамках Проекту «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та роз-

виток системи кадастру» складено індексну кадастрову карту на площі 465 тис. км² (77,2% запланованого обсягу)*. Роботи зі складання індексної кадастрової карти планується завершити до кінця 2012 року.

При визначенні коефіцієнта K_p також необхідно враховувати входження кадастрового кварталу до приміської зони великих міст. Відповідну інформацію потрібно одержувати згідно з Порядком обміну інформацією між містобудівним і державним земельним кадастрами, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 року № 556.

Значення коефіцієнта K_l повинне передбачати врахування наявності в межах території кварталу таких факторів**:

1) територіально-планувальних:

зона пішохідної доступності до місць розселення та громадських центрів;

прирейкова зона (наявність у межах кварталу земель залізничного транспорту, під'їзних залізничних колій);

2) інженерно-геологічних:

нахил поверхні понад 20%;

ґрунти з несучою спроможністю менше 1 кг/см² при потужності понад 2 м;

зона залягання ґрунтових вод менше 3 м;

зона затоплення паводком понад 4%-ї забезпеченості (шар затоплення більш як 2 м);

зона значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується;

зона небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія — яри завглибшки понад 10 м, штучні підземні виробки — катакомби, підроблені тери-

* http://zemreforma.info/index.php?option=com_content&view=article&id=198&Itemid=133&lang=uk

** Коефіцієнт присвоюється у разі наявності хоча б одного із зазначених факторів.

торії, провали та великі тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню);

намівні (насипні) території;

3) історико-культурних і природно-ландшафтних:

наявність земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;

наявність земель історико-культурного призначення;

4) санітарно-гігієнічних:

санітарно-захисна зона (за ступенем забруднення атмосферного повітря; рівнем забруднення електромагнітного поля; перевищенням припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій і аеродромів);

водоохоронна зона (з прибережною захисною смугою);

ареал забруднення ґрунтів (важкими металами) на територіях, зайнятих породними відвалами й териконами;

зона радіоактивного забруднення (зона відчуження; зона безумовного (обов'язкового) відселення; зона гарантованого добровільного відселення; зона посиленого радіоекологічного контролю);

5) інших умов:

наявність водних об'єктів (загальнодержавного та/або місцевого значення);

наявність лісових земель (лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів; захисних лісів; експлуатаційних лісів);

розташування щодо таксонів лісогосподарського районування території України (Полісся, Лісостеп, Північний (байрачний) Степ; Південний (безлісий) Степ; Гірський Крим; Українські Карпати).

Для окремої земельної ділянки середньозважений коефіцієнт, який враховує вид її використання (*Кв*), слід установлювати залежно від складу вгідь земельної ділянки відповідно до даних державного земельного кадастру (кадастрового плану земельної ділянки). Значення цього коефіцієнта потрібно приймати для кожного вгіддя, що обліковується у земельному кадастрі*. Значення вказаних коефіцієнтів для кожного вгіддя на загальнодержавному рівні слід розраховувати як відношення рентабельності операційної діяльності підприємств за видом економічної діяльності, що переважно провадиться на відповідному вгідді, до середньої рентабельності операційної діяльності підприємств по економіці України в цілому.

* Землі, вкриті лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю; полезахисні лісосмуги; інші захисні насадження; землі, не вкриті лісовою рослинністю; інші лісові землі; чагарники; землі під одно- й двоповерховою житловою забудовою; землі під житловою забудовою з трьома поверхами і більше; землі під торфорозробками, які експлуатують; інші землі промисловості; землі комерційного та іншого використання; землі громадського призначення; землі змішаного використання; землі під дорогами; землі під залізницями; землі під аеропортами й відповідними спорудами; інші землі транспорту та зв'язку; землі для видалення відходів; землі для водозабезпечення й очищення стічних вод; землі для виробництва і розподілу електроенергії; інші землі технічної інфраструктури; зелені насадження загального користування; кемпінги, будинки для відпочинку або для проведення відпусток; землі, зайняті поточним будівництвом: відкриті землі, на яких у нинішній час ведеться будівництво (будівельні майданчики); землі, відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато); землі під гідротехнічними спорудами; вулиці, набережні, площі; кладовища; відкриті заболочені землі; сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом; природні водотоки (річки та струмки); штучні водотоки (канали, колектори, канами); озера, прибережні замкнуті водойми, лимани; ставки; штучні водосховища.

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц), слід визначати, беручи до уваги наявність на земельній ділянці таких факторів, як:

- зона регулювання забудови;
- зона охоронюваного ландшафту;
- зона охоронюваного археологічного шару;
- зона охорони пам'яток;
- якісний стан водного об'єкта (чистий; умовно чистий; малозабруднений; середньозабруднений; сильнозабруднений) і його екологічне значення (унікальний; особливо цінний; цінний; інший);

статус об'єкта природно-заповідного фонду (загальнодержавного чи місцевого значення);

зона санітарної охорони курорту (місцевого або загальнодержавного значення);

цільове використання водного об'єкта (водозабезпечення міського та сільського населення; промислове, енергетичне й агропромислове водопостачання; виробництво гідроелектроенергії; зрошення, обводнення, осушення і регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель; ведення рибного господарства; водний транспорт; масовий відпочинок населення; лікувально-оздоровчі та туристичні цілі).

Таким чином, нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення проводитиметься у такі стадії:

1) здійснення закупівлі послуг із нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення адміністратив-

ного району (за рахунок коштів районного (АР Крим, обласного) бюджету)*;

2) складання технічної документації з нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення адміністративного району суб'єктом господарювання, що має ліцензію на проведення робіт із землеустрою;

3) державна землевпорядна експертиза технічної документації з нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення;

4) затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення районною радою;

5) внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення до державного земельного кадастру;

б) надання інформації про нормативну грошову оцінку окремих земельних ділянок шляхом оформлення і видачі територіальним органом Держземагенства України витягів з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель району**.

Висновки. Реалізація запропонованих підходів при розробленні й реалізації наказу Мінагрополітики та продовольства України про порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) дасть змогу вдосконалити організаційно-методичні засади платності несільськогосподарського землеволодіння і землекористування, спростити передумови для одержання заінтересованими особами відомостей про оцінку земельних ділянок.

* Для зазначених цілей відповідно до статті 209 Земельного кодексу України від 25.10.2001 року № 2768-III можуть використовуватися кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва.

** Надання витягів про нормативну грошову оцінку є платною адміністративною послугою.

Список літератури

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні [Текст] / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. — К. : Профі, 2007. — 624 с.
2. Кілочко В.М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні [Текст] / В.М. Кілочко. — К. : ЦЗРУ, 2004. — 160 с.
3. Третяк А.М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні [Текст] / А.М. Третяк. — К. : Ін-т землеустрою УААН, 2001. — 50 с.

* * *

Проанализированы существующие и усовершенствованные методические подходы к проведению нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (за пределами населенных пунктов). Обоснованы перспективы усовершенствования порядка проведения такой оценки.

* * *

The analysis of existing and improved methodological approaches to the normative valuation of non-agricultural land (outside settlements) is made. The perspectives of improvement of the procedure for such valuation are stated.

УДК 349.4:332.6

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Чумаченко О.М., кандидат економічних наук, доцент

Лебедєва А.О., магістр

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Розглянуто проблему нормативно-правового забезпечення проведення грошової оцінки земель. Складено структурно-логічну схему правового забезпечення проведення грошової оцінки земель.

Постановка проблеми. Особливості нормативно-правової бази економічного та фінансового регулювання земельних відносин в Україні визначаються перспективою становлення ринку земель, взаємозв'язком між платністю землеволодіння і землекористування та товарністю землі в умовах системи, де домінує приватна власність на неї. На нинішній час оподаткування є найширшою сферою використання результатів

грошової оцінки. І зі становленням ринку земель її застосування в інших сферах, які регулюють земельні відносини, зростатиме. Складовою нормативного регулювання грошової оцінки земель є визначення суб'єктів, надання права юридичним та фізичним особам її реалізації. Стаття 23 Закону України «Про плату за землю» визначає, що грошова оцінка земельної ділянки проводиться Державним коміте-