

Тіщенко О.М.,
заступник начальника управління
контролю будівництва об'єктів,
Інспекція державного архітектурно-будівельного
контролю у місті Києві,
аспірант кафедри
регіонального управління, місцевого самоврядування
та управління містом НАДУ при Президентіві України.

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ - ІНСТРУМЕНТ ВПЛИВУ НА РОЗВИТОК МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

У статті розкривається сутність грошової оцінки землі населених пунктів та використання її у діяльності органів місцевого самоврядування. Вивчаються напрями та цілі грошової оцінки земель, пропонуються шляхи покращення інвестиційної привабливості міських земель.

Денежная оценка земли – инструмент влияния на развитие городских территорий органами местного самоуправления. В статье раскрывается суть денежной оценки земли населенных пунктов и использование ее в работе органов местного самоуправления. Изучаются направления и цели денежной оценки земли, предлагаются пути улучшения инвестиционной привлекательности городских земель.

Monetary value of land - a tool to influence the development of urban areas by local governments. The article reveals the essence of the monetary value of land settlements and its use in local government activities. Study direction and objectives of monetary valuation, offers ways to improve the investment attractiveness of urban land.

Постановка проблеми. Незважаючи на те, що міська територія є порівняно невеликою із часткою з всією територією України, саме тут зосереджені основні виробничі та соціальні структури які формують потенціал нашої держави. Більшість різноманітних угод, інвестиційних та комерційних проектів, які впливають на розвиток територій відбуваються із земельними ділянками розташованими у містах.

Закономірності здійснення грошової оцінки земель населених пунктів мають велике значення для розвитку населених пунктів та наповнення бюджетів місцевого самоврядування.

Разом з тим, потрібно зазначити, що на сьогоднішній день існує цілий комплекс проблем у цій сфері, які до цього часу ще не вирішені.

Аналіз останніх досліджень і публікацій та виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.

На особливий характер вартості за місцем знаходження, яка виникає внаслідок переваг земельної ділянки за рахунок кращого розміщення по відношенню до ринків робочої сили або ринків збуту продукції звертають увагу у своїх дослідженнях зарубіжні та вітчизняні вчені-економісти: А.Маршалл, Г.Гаррісон, Дж.К. Екерт, Г.Шмельов, Е.Виноградов, Ю.Дехтяренко. Географічні аспекти встановлення вартості міських

територій та інших категорій виділяють роботи Ю.Білоконя, Ю.Палехи. Але сьогодні ще немає чіткої теорії об'єктивного визначення вартості міських територій з метою подальшого їх оцінювання.

Мета статті – на основі аналізу наукових праць щодо вітчизняної та зарубіжної практики визначення грошової оцінки вартості міських територій, визначити напрями і можливості для ефективного використання оцінки у діяльності органів місцевого самоврядування.

Виклад основного матеріалу.

Останнім часом зросла актуальність питання визначення інвестиційної привабливості території населених пунктів та окремих регіонів. В умовах обмеження можливостей впливу на підвищення ефективності використання територій шляхом застосування традиційних методів оцінка інвестиційної привабливості може стати тим додатковим важелем, який сприятиме господарському та містобудівному розвитку населених пунктів України.

Основним елементом середньої вартості земель є витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту. До цих витрат включаються вартість лише елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури населеного пункту, які до того ж не виконують суто технологічних функцій на виробничих підприємствах. Тобто, мається на увазі комунальна інфраструктура міста, села чи селища.

Це єдиний показник формули розрахунку грошової оцінки земельної ділянки, який вимірюється у гривнях. Інформаційною базою для визначення витрат є дані державної та відомчої статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства, а також матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться міськими (селищними) службами, матеріали опорного плану, виконаного в складі генерального плану населеного пункту.

Чому для визначення середньої вартості використовуються саме дані про інженерно-транспортну та природоохоронну інфраструктуру і не беруться до уваги показники витрат на спорудження соціальної та виробничої інфраструктури? Справа в тому, що численні дослідження, які проводились фахівцями у різних населених пунктах України, підтвердили той факт, що саме рівень розвитку комунальної інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури найтіснішим чином впливає на формування інфраструктурної складової диференціальної земельної ренти. Чим більша питома вага цих витрат, тим вищий показник вартості одного м² земель населеного пункту і, відповідно, тим вища буде і його грошова оцінка [1].

Витрати на освоєння та облаштування території мають представлятися як відновна вартість (первісна вартість, що змінюється після переоцінки) витрат інженерної інфраструктури. Не можна використовувати дані по залишковій вартості об'єкту інфраструктури, оскільки в цьому випадку враховується амортизація вартості об'єкту за період його експлуатації.

Відновна (первісна) вартість - це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки і визначається на основі їх інвентаризації та переоцінки у відповідності до чинного законодавства України. Вихідні дані представляються у розрізі окремих елементів інженерної інфраструктури.

В реальних умовах найчастіше не вдається отримати повні і точні дані щодо відновної вартості витрат, або надані значення можуть викликати серйозні сумніви.

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1м^2 є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах. Як правило, забудована територія населеного пункту становить 40-50% його загальної площі. Решту території складають землі сільськогосподарського використання (в тому числі сади, городи), землі лісу, водні поверхні тощо.

Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.
2. Доступність до:
 - місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці);
 - центрів громадського обслуговування;
 - місць масового відпочинку;
 - центру міста;
3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення;
5. Екологічна якість території;
6. Соціально-містобудівна привабливість середовища:
 - різноманітність місць прикладання праці;
 - наявність історико-культурних та природних пам'яток;
 - естетика архітектурної забудови тощо.

Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування визначається, насамперед, величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку. Наприклад, при оцінці міста, яке має значну історико-культурну цінність, необхідно додатково враховувати групу історико-культурних факторів, а при оцінці міста, яке характеризується складними інженерно-геологічними умовами – відповідну групу факторів [3].

Оціночні райони виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони розділяються: магістралями загальноміського та районного рівня, межею смуги відводу залізниці, природними рубежами (річки, струмки, канали, рівчаки тощо), в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств.

В деяких випадках в процесі виконання оцінки доцільно виділити оціночні райони і за межами населеного пункту, якщо ці території зайняті

об'єктами міського господарства, сельбищною забудовою населеного пункту.

Кінцевим результатом грошової оцінки завжди є оцінка земельної ділянки.

Висновки та перспективи подальших розвідок.

З огляду на зазначене можна зробити наступні висновки:

Основна проблема визначення оцінки міських земель полягає у незабезпеченості відповідною науковою базою, є в наявності гострий дефіцит знань про раціональні масштаби державного втручання в процес визначення вартості.

Суть грошової оцінки земель населених пунктів полягає у визначенні двох основних показників: зручності місце розташування земельної ділянки та рівня її облаштування. Обидва показники обумовлюються параметрами містобудівного розвитку населеного пункту, його частин, а також окремих ділянок.

Інвестиційна привабливість окремих міських територій залежатиме не лише від їх розташування (центр міста, периферія, тощо), а й від функціонального та цільового використання.

Інвестиційна привабливість міських земель, яка є однією з форм використання грошової оцінки, має істотно впливати на містобудівні, господарські та інші рішення, що приймаються місцевими органами влади.

Приватизація міських земель повинна бути підпорядкована вимогам комплексного розвитку міста, необхідністю надання цьому розвитку цілеспрямованого та збалансованого характеру. Тільки через власність стає можливим прояв та реалізація чи то особистих, чи то громадських інтересів.

Перспективами подальших розвідок є застосування грошової оцінки земель органами місцевого самоврядування та дослідження її впливу на містобудівний розвиток. На нашу думку це початок довгострокової роботи із створення механізму вартісної оцінки міських земель, обґрунтування найбільш раціональних напрямів їх розвитку, формування нових відносин між містом і державою. Актуальним також є дослідження впливу грошової оцінки на інвестиційну привабливість міських земель.

Використані джерела інформації:

1. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання /Палеха Ю.М. – Київ: Профі, 2006.- 324 с.
2. Куйбіда В.С., Негода В.А., Толкованов В.В. «Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи» / Київ: Крамар, 2009. – 176 с .
3. Білоконь Ю.М. Містобудівне управління розвитком територій / Ю.М.Білоконь. – К.:Укрархінформ, 2002. – 160 с.
4. Дехтяренко Ю. Ф., Драпиковський О.І., Іванова І.Б. Регулювання земельних відносин в місті .- К.: Основи , 1997. - 144 с.

Рецензент: Удовиченко В.П., д.е.н., професор.