

УДК 333.003.12

В.М. Опара, Д.О. Д'яченко

*Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна*

В.В. Опара

*Східне державне підприємство геодезії, картографії та геоінформатики, м. Харків*

## **ГЕОГРАФІЧНІ АСПЕКТИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

**Вступ.** Створена на сьогодні в Україні нормативно-грошова та методологічна база дозволяє здійснювати усі види грошової оцінки земель, є необхідною передумовою для формування ринку земель, забезпечує виконання державних цілей щодо розвитку інфраструктури земель. Грошова оцінка земель населених пунктів є одним з найбільш актуальних та перспективних напрямів господарської діяльності в Україні.

Наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування реалізовувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціонального використання земель, забезпечити собі необхідну основу для формування фінансово-економічної бази за рахунок справляння плати за землю. При цьому важливого значення набуває методологічне та методичне обґрунтування оцінювання земель населених пунктів, а також викладання основ оцінюваної діяльності на навчальних курсах з кадастру, землеустрою та моніторингу земель у вищих навчальних закладах України.

**Вихідні передумови.** Попередником грошової оцінки земель населених пунктів в Україні була комплексна економічна оцінка території населених пунктів, започаткована наприкінці 80-х років минулого століття. Економічна оцінка спочатку не мала чіткого правового підґрунтя. Особливістю розвитку економічної оцінки території в Україні на той час було існування кількох, досить відмінних між собою, методик оцінки. Це і визначення ставок податку на рівні зон містобудівної цінності, суспільно-необхідних витрат на соціальну, інженерно-транспортну і природоохоронну інфраструктуру, принципи експертної оцінки,

функціональний та соціальні підходи. Розроблені методики зводяться до двох принципових підходів: вартісного і функціонального.

Вартісний підхід був запропонований С. Кабаковою і творчо розвинений її послідовниками при виконанні економічної оцінки території м. Києва. Суть підходу полягає у вартісній оцінці окремих факторів, які впливають на цінність земельної ділянки населеного пункту. Це транспортні, інженерні, екологічні, соціальні та інші фактори. Функціональний підхід з експертним та соціологічним - він визначає відносну цінність території через математичний розрахунок функціональних переваг її потенціалу [4].

Географічні та економічні особливості грошової оцінки земель населених пунктів вивчаються географами та економістами із середини 90-х років минулого століття (О. Драпківський, І. Іванова, В. Нудельман, Ю. Палеха, Г. Заблодський, Є. Ліщинський, Т. Ткач, Г. Фільваров, Є. Шаповалов). Серед багатьох питань, що на сьогодні вивчені недостатньо, є проблеми вдосконалення методики економіко-планувального зонування території населених пунктів з метою визначення показників географічної диференціації їх вартості [5]. Значні дослідження проведені у сфері рентоутворення у сільських населених пунктах, але наукове узагальнення отриманих результатів відсутнє.

**Метою** даної публікації є розкриття особливостей земельно-оціночних робіт сільських населених пунктів. Обґрунтувати зонування території населеного пункту як різновиду географічного методу диференціації вартості у сільських населених пунктах, а також висвітлення основних підходів до навчання студентів у процесі викладання курсу «Земельний кадастр населених пунктів».

**Виклад основного матеріалу.** Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку земель. Вона дозволяє створити необхідну фінансову базу місцевого самоврядування, економічно впливати на регулювання земельних відносин, в тому числі і при здійсненні трансакцій із землею.

Грошова оцінка земель сільських населених пунктів виконується згідно з «Порядком...», який розроблений відповідно до постанов Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» і від 31 жовтня 1995 р. № 864 «Про внесення доповнень до методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [3].

В основу грошової оцінки земель населених пунктів покладений рентний доход, який створюється при користуванні земельними ділянками. Величина рентного доходу виникає від різного рівня витрат на інженерне облаштування території, виду економічної діяльності або функціонального користування, а також від місця розташування земельної ділянки, яка характеризується факторами регіонального, зонального і локального значення [1].

Аналіз існуючої інтегральної інфраструктури сільських населених пунктів Чугуївського району Харківської області показує її низький рівень забезпечення. Середня вартість на облаштування території в розрахунку на 1м<sup>2</sup> оцінної площі в Чугуївському районі складає 1,94 грн. Найнижчий показник витрат становить 1,06 грн. в селі Мосьпанове, а найбільший - 2,79 грн. у селищі міського типу Есхар.

У зв'язку з тим, що інженерна інфраструктура в сільських населених пунктах розвинута слабо і витрати на облаштування території населених пунктів близькі за своїм рівнем, необхідно більше уваги приділяти такому фактору, як доступність до ринків збуту продукції, до адміністративних і культурних центрів. Даний фактор суттєво впливає на дохідність земельних ділянок. Визначення фактору доступності в усіх населених пунктах даного району слід розробляти одночасно. Відносно доступності до адміністративного центру, населені пункти Чугуївського району віднесені до чотирьох зон.

Перша зона доступності включає населені пункти, які знаходяться на відстані до районного центру м. Чугуїв не більше 10 км, у цій зоні встановлений підвищуючий коефіцієнт доступності /Кд1/ - 1,50. До другої зони віднесені населені пункти, які розташовані від райцентру на відстані 10-20 км, з коефіцієн-

том доступності 1,35. До третьої зони віднесені населені пункти на відстані 20-30 км, із коефіцієнтом доступності 1,20. До четвертої зони віднесені населені пункти, які розташовані відносно райцентру на відстані понад 30 км, і коефіцієнт доступності прийнятий за 1,00.

Чугуївський район розташований у центральній частині Харківської області на відстані 41 км від Харкова. Через район проходять магістральні автомобільні і залізничні шляхи сполучення державного значення, що підвищують доступність до ринків збуту продукції, значно знижують витрати на її виробництво і реалізацію. Доступність до магістральних шляхів підвищує привабливість населених пунктів, де знаходяться виробничі та соціально-культурні об'єкти, для працевлаштування жителів інших населених пунктів. У цьому ж районі визначені зони доступності до магістральних шляхів сполучення. В Чугуївському районі виділено чотири зони доступності.

До першої зони включені населені пункти, які розташовані відносно магістральних шляхів сполучення на відстані до 5 км; для них встановлений коефіцієнт доступності /Кд2/ рівний 1,50. Інші населені пункти віднесені, відповідно, до зон доступності: другої – відстань 5-10 км (коефіцієнт доступності 1,35); третьої – відстань 10-15 км (коефіцієнт доступності 1,20); четвертої – відстань понад 15 км (коефіцієнт доступності 1,00). Запропоновані коефіцієнти доступності враховуються при визначенні базової вартості 1 м<sup>2</sup> забудованих земель населених пунктів [2].

Виходячи з даних, що приведені в таблиці, базова вартість 1 м<sup>2</sup> земель сільських населених пунктів, з урахуванням коефіцієнтів доступності, у більшості випадків на 30–50 % вища базової вартості, яка визначена законом України «Про плату за землю». Однак у деяких населених пунктах ставки земельного податку були вищими порівняно з середніми ставками податку, визначеними згідно із законом «Про плату за землю».

Таблиця

Визначення базової вартості 1 м<sup>2</sup> забудованих земель залежно від коефіцієнтів доступності в десяти сільських населених пунктах Чугуївського району Харківської області

Назва населених пунктів	Витрати на 1 м <sup>2</sup> , грн.	Статус населеного пункту (Км1)	Доступність населених пунктів		Базова вартість 1 м <sup>2</sup> , грн.		
			адміністративних	магістральних шляхів сполучення (Кд2)	Без урахування коефіцієнта доступності Кд1, Кд2	З урахуванням коефіцієнта доступності Кд1, Кд2	Згідно із законом «Про плату за землю»
Велика Бабка	1,38	1,00	1,20	1,20	2,76	3,97	3,50
Тетлега	1,42	1,00	1,35	1,20	2,84	4,60	4,10
Зарожне	1,56	1,00	1,35	1,35	3,12	5,61	4,10
Базаліївка	1,34	1,00	1,20	1,00	2,68	3,22	3,50
Юрченкове	1,09	1,00	1,00	1,00	2,18	2,18	3,50
Мосьпанове	1,06	1,00	1,00	1,20	2,12	2,54	3,50
Леб'яже	1,69	1,00	1,20	1,35	3,38	5,48	4,10
Іванівна	1,75	1,00	1,20	1,35	3,50	5,67	3,50
Стара Гнилиця	1,31	1,00	1,35	1,50	2,62	5,30	4,10
Волохів Яр	1,96	1,00	1,00	1,50	3,92	5,88	3,50

В умовах, де низький рівень інтеграції інфраструктури територій населених пунктів, введення коефіцієнтів доступності дає можливість підвищити базову вартість тих пунктів, які знаходяться у межах зони дії цього фактора і одноразово ставки земельного податку.

Проведений аналіз показує на необхідність зміни порядку визначення оцінюваної площі сільського населеного пункту. До оцінюваної площі населеного пункту слід включати тільки забудовані землі, виключаючи з них вулиці й кла-

довища, але слід доповнити землями під виробничими будівлями і дворами. Необхідно скласти карти лісових масивів, водоймищ і боліт, провести їх детальну просторову характеристику і виключити їх з оцінюваних площ населених пунктів. В усіх населених пунктах необхідно провести корегування карт агро-виробничих груп ґрунтів. Це визвано тим, що в ґрунтовому покриві сільськогосподарських угідь, розташованих у межах населених пунктів, зустрічаються такі агро-виробничі групи ґрунтів, яких на території сільськогосподарського підприємства немає зовсім..

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, у межах земель населених пунктів, здійснюється по диференційному рентному доходу з гектара земель цих угідь сільгосп підприємств, на території яких розташовані населені пункти. Достовірніше визначити диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в межах природного сільськогосподарського, земельно-оціночного району в цілому. Географічна достовірність і картографічна забезпеченість територій сільських населених пунктів сприяє їх економічно ефективній грошовій оцінці.

**Висновки.** Аналіз досвіду застосування географічного фактора доступності території населених пунктів до ринків збуту, адміністративних та культурних центрів України дозволяє зробити висновок про його високу ефективність. На сьогодні рівень упровадження соціологічних і екологічних методів у географічні дослідження є досить низьким, що зумовлює необхідність подальшого вдосконалення. Одним із напрямів цього вдосконалення є створення серії карт (ґрунтових, екологічних, меліоративних та інших) на територію сільськогосподарських населених пунктів, які б достовірно обґрунтовували їх природну і економічну складову. Це дозволило б об'єктивно визначити диференціальну ренту земельних ділянок з урахуванням природної родючості, зручністю земельних угідь до інтенсивного виробництва географічного їх розташування. Дана методика застосовується у науково-дослідних роботах студентів при вивченні курсу «Земельний кадастр населених пунктів».

### **Література:**

1. Земельний кадастр населених пунктів: Метод. вказівки / А.П. Вервейко, Л.В. Сухомлін, Т.В. Анопрієнко. – Харків, 2007. – 59 с.
2. Кадастр населених пунктів: Підруч. / М.Т. Ступень, Р.Й. Гуйко, О.Я. Микула, Н.Р. Шпик. – Львів: Новий світ. – 2004. – 392 с.
3. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) // Земельні відносини в Україні. – К.: Урожай, 1998. – С. 385-381.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наук. видання / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2002.– 258 с.
5. Палеха Ю.М. Наукові основи організації студентських досліджень з грошової оцінки населених пунктів // Проблеми безперервної географічної освіти і картографії: Зб. наук. праць. – К. Інститут передових технологій, 2006. – Вип.6. – С. 161-164.