

Список літератури

1. Бушуев Н. Н. Тяжелые металлы в промышленном производстве и их влияние на здоровье человека / Н. Н. Бушев: труды VI Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, 24-26 ноября 2011 г. Санкт-Петербург. – 2011. – Т. 6, № 1. – С. 115-116.
2. Тилекова Ж. Т. Оценка загрязнения почв Прибалхашья тяжелыми металлами / Ж. Т. Тилекова, М. С. Тонкопий, Б. Е. Тастанова // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 2. – С. 3723-3726.
3. Мотузова Г. В. Экологический мониторинг почв / Г. В. Мотузова, О. С. Безуглова. – Москва: Академический проект Гаудеамус, 2007. – 237 с.
4. Добровольский В. В. Биосферные циклы тяжелых металлов и регуляторная роль почв / В. В. Добровольский // Почвоведение. – 1997. – № 4. – С. 431-441.
5. Методические рекомендации по оценке степени загрязнения атмосферного воздуха населенных пунктов металлами по их содержанию в снежном покрове и почве / Б. А. Ревич, Ю. Е. Сагет, Р. С. Смирнов. – М.: ИМГРЭ, 1990. – 15 с.
6. Добровольский В. В. Ландшафтно-геохимические критерии оценки загрязнения почвенного покрова тяжелыми металлами / В. В. Добровольский // Почвоведение. – 1999. – № 5. – С. 639-645.
7. Hakanson L. An ecological risk index for aquatic pollution control. A sedimentological approach. Water Res 1980;14:975 – 1001.
8. Rahman S. H. Assessment of heavy metal contamination of agricultural soil around Dhaka Export Processing Zone (DEPZ), Bangladesh: implication of seasonal variation and indices / S. H. Rahman, D. Khanam, T. M. Adyel, M. S. Islam // Applied sciences. – 2012. – № 2. – P. 584-601.
9. Loska K. Metal contamination of farming soils affected by industry / K. Loska, D. Wiechula, I. Kornis // Environment international. – 2004. – № 30. – P. 159-165.
10. Степанок В. В. Влияние комплексов техногенных элементов на химический состав сельскохозяйственных культур / В. В. Степанок // Агрохимия. – 2003. – № 1. – С. 50–60.
11. Яковишина Т. Ф. Екологічний моніторинг: контроль і детоксикація важких металів в ґрунтах урбоєкосистем / Т. Ф. Яковишина. – Дніпропетровськ: Нова ідеологія, 2013. – 101 с.
12. Методические указания по определению тяжелых металлов в почвах сельхозугодий и продукции растениеводства. – Москва: 1992. – 61 с.
13. Методи аналізу ґрунту і рослин: методичний посібник / За заг. ред. С.Ю. Булигіна. – Харків: Інститут ґрунтознавства і агрохімії ім. О.Н. Соколовського, 1999. – 157 с.
14. Лакин Г. Ф. Биометрия / Г. Ф. Лакин. – Москва: Высшая школа, 1990. – 351 с.
15. СанПиН 4266-87. Методические указания по оценке степени опасности загрязнения почвы химическими веществами. – Москва, 1987.

Рукопись поступила во редакцию 14.04.16

УДК 332.6

М.А. МАЛАШЕВСЬКИЙ, канд. техн. наук, доц., ВСП ІПО КНУБА

ОПОДАТКУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ПІДЗЕМНОГО КОМЕРЦІЙНОГО ПРОСТОРУ

З розвитком сучасних технологій будівельної галузі, особливо такі тенденції характерні для міст, спостерігається інтенсивний розвиток підземного комерційного будівництва. В статті розглянута законодавча та нормативно-правова база реєстрації земельних ділянок як об'єкту нерухомого майна. Відповідно до норми податкового кодексу передбачено об'єкти за які справляється плата, та ті об'єкти які звільнені від такої плати. Проведений аналіз законодавчого забезпечення оподаткування об'єктів комерційного простору засвідчив, що існують підземні об'єкти які використовуються в комерційних цілях, але на сьогоднішній день не оподатковуються. Також встановлено що відсутні відомості про підземні об'єкти в Державному земельному кадастрі, та право на землю для таких об'єктів не оформлюється. Виконано розрахунки об'єкту підземного комерційного простору на прикладі міста Києва за які на сьогоднішній день земельний податок, або орендна плата не сплачується. Розраховано нормативно-грошової оцінку одного з підземних торговельних комплексів яка урахуванням особливостей місцезнаходження та розраховано орендну ставку. Представлено надходження коштів який отримає бюджет міста Києва від плати за землю за договором оренди на прикладі досліджуемого об'єкта. Дослідження в даній роботі невід'ємно пов'язане з формуванням національної податкової системи в Україні, та просторовим впорядкуванням земель. Налагодження механізмів реєстрації та оподаткування об'єктів підземного комерційного простору невід'ємно пов'язано з державною цільовою програмою розвитку земельних відносин. Державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду або їх окремі частини проводиться незалежно від того, чи зареєстроване право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Постановка проблеми. Здійснювана в Україні земельна реформа спрямована на створення умов для розвитку інституту приватної власності на землю, приватизації землі, переведення земельних відносин на ринкові засади, створення прозорого ринку земель, складовою якого є

об'єктивне визначення реальної, справедливої ціни землі шляхом проведення експертної грошової оцінки. Створене в державі правове поле становлення та розвитку ринку землі дало змогу на регіональному рівні забезпечити формування первинного ринку землі, включення їх у ринковий обіг, адже земля є матеріальною та фінансовою основою самоврядування, головним складовим компонентом ресурсного потенціалу населених пунктів. На сьогоднішній день в Україні проходить вдосконалення національної податкової системи, успішна реалізація якої дасть можливість істотно підтримати бюджетні показники. Освоєння підземного простору та його багатофункціональне використання, особливо в умовах щільної забудови у великих містах та постійної нестачі земельних ресурсів, з кожним роком набуває все більшої поширеності в Україні. У зв'язку з цим постає проблема реєстрації та оподаткування земельних ділянок, у підземному просторі яких розташовані об'єкти, що використовуються у комерційних цілях.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Дослідження в даній роботі невід'ємно пов'язане з формуванням національної податкової системи в Україні, та просторовим впорядкуванням земель. Налагодження механізмів реєстрації та оподаткування об'єктів підземного комерційного простору невід'ємно пов'язано з державною цільовою програмою розвитку земельних відносин [12].

Викладення основного матеріалу дослідження. У сьогоднішніх умовах розвитку міст можна констатувати тенденцію інтенсивного освоєння підземного простору.

Останнім часом в Україні через гострий дефіцит території ведуться роботи по підземному будівництву площ і доріг у центральних районах, але процес зведення поодиноких об'єктів та розробки попередніх проектних пропозицій ускладнюється не тільки умовами ринкової економіки, за якими вибір ділянок для проектування і будівництва підземних торговельних комплексів диктується переважно комерційними цілями замовників.

У сучасному підземному будівництві переважають об'єкти до яких відносяться підземні торговельні комплекси, торговельні площі в підземних пішохідних переходах; тунелі, інженерні мережі та комунікації, трубопроводи, метро, підземні паркінги та ін..

Стаття 67 Конституції України встановлює норму відповідно до якої кожен зобов'язаний сплачувати податки і збори в порядку і в розмірах, встановлених законом [10].

Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [1,5].

Згідно з статтею 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації прав.

Також статтею 79 Земельного кодексу України встановлено, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюватиметься після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюватиметься після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру [3,5].

Зазначимо що необхідно враховувати, що земельна ділянка підлягає державній реєстрації у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом (стаття 202 Земельного кодексу України). Відповідно до абзацу п'ятого пункту 4 Постанови «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

При цьому необхідно звернути увагу що в абзаці третьому пункту 4 даного Порядку державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий

будинок, будівлю, споруду або їх окремі частини проводиться незалежно від того, чи зареєстроване право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані [6].

Статтею 120 Земельного кодексу України встановлено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Аналогічне положення міститься також у статті 377 Цивільного Кодексу [7].

Відповідно до статті 191 Цивільного кодексу України підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності.

До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

Слід враховувати, що єдиний майновий комплекс згідно зі статтею 188

Цивільного Кодексу є складною річчю (нерухомим майном) до складу якої, зокрема, входять інші нерухомі речі, речові права на які підлягають державній реєстрації. У зв'язку з цим, при проведенні державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, подаються документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності щодо кожного об'єкта нерухомого майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу [1, 8].

Статтею 380 Цивільного Кодексу передбачено, що житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Аналогічне визначення міститься в Податковому кодексі України.

Так, можна виділити такі основні ознаки, сукупність яких визначає будівлю як житловий будинок, а саме:

будівля капітального типу;

споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами;

призначена виключно для постійного у ній проживання фізичних осіб.

Відповідно до підпункту 14.1.129 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки вартирного типу різної поверховості.

Так, Порядком прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 24.06.2011 № 91, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11.07.2011 за № 830/19568, передбачено, що індивідуальний (садибний) житловий будинок - будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, поверховість якої не повинна перевищувати чотирьох поверхів, призначена для постійного у ній проживання та яка складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень [9].

Відповідно до розділу XI Податкового кодексу України [1]. «Плата за користування надрами» справляється плата за користування надрами для видобування корисних копалин та в цілях, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин.

Платниками за користування надрами в цілях, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, є юридичні та фізичні особи - суб'єкти господарської діяльності, які використовують у межах території України ділянки надр для:

зберігання природного газу, нафти, газоподібних та інших рідких нафтопродуктів;

витримування виноматеріалів, виробництва і зберігання винопродукції;

виращування грибів, овочів, квітів та інших рослин;
зберігання харчових продуктів, промислових та інших товарів, речовин і матеріалів;
провадження інших видів господарської діяльності.

Згідно ст. 264.2.1. Податкового кодексу України, об'єктом оподаткування платою за користування надрами в цілях, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, є обсяг підземного простору (ділянки) надр, а саме:

активний об'єм зберігання газу в пористих чи тріщинуватих геологічних утвореннях (пластах-колекторах);

об'єм спеціально створених та існуючих гірничих виробок (відпрацьованих і пристосованих), а також природних порожнин (печер);

площа підземного простору, що надана у користування в спеціально створених та існуючих гірничих виробках (відпрацьованих і пристосованих), а також природних порожнинах (печерах).

Отже, в Податковому кодексі ні де не згадується про використання підземного комерційного простору міст.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру [3]. На сьогоднішній день у Державному земельному кадастрі відсутні відомості про підземні об'єкти, право на землю для таких об'єктів не оформлюється. Як наслідок, плата за землю під підземними об'єктами не справляється.

Дослідимо один з найбільших підземних торговельних комплексів в місті Києві (рис. 1). Торговельний комплекс «Метроград» займає 20 тис. кв.м. торгівельних площ підземного простору від станції метро Льва Толстого до вулиці Хрещатик.



Рис. 1. План-схема торгового центра Метроград

Грошова оцінка земельної ділянки визначається на основі базової вартості одного квадратного метра землі з урахуванням коригуючих коефіцієнтів, що відображають зміни прибутковості землі при дії різних факторів на локальному рівні і застосовуються згідно з рішенням [4].

Виходячи з вищевикладеного, грошова оцінка ТЦ «МЕТРОГРАД» землі з урахуванням особливостей місцезнаходження даної земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони становить [11-15]

$$Ц_{н} = 21000 \times 1975,30 \times 2,50 \times 1,50 \times 1,028 \times 1,152 \times 1,059 = 130057056,6 \text{ грн.}$$

Передача об'єктів в оренду здійснюється на платній основі, оскільки проведення оренди пов'язане з формуванням грошових потоків, які мають розподілятися між суб'єктами орендних відносин.

На земельних ділянках на яких розташовані будівлі в яких використовується нежиле приміщення яке передано в оренду НГО розраховується пропорційно займаній площі. Орендна ставка розраховується згідно видів економічної діяльності [2].

Балансоутримувач ТЦ «Метроград» здає свої приміщення в оренду, виходячи з цього приймаємо розрахунок операції з нерухомим майном згідно видів економічної діяльності ставка якої становить 10 відсотків. Виходячи з викладеного проводимо розрахунок орендної ставки для ТЦ «МЕТРОГРАД» становитиме, грн

$$Ц_{н} = 13005705,66 / 10\% = 1300570,56.$$

Висновки та напрямок подальших досліджень. В умовах розвитку земельних відносин залишається актуальним питання сплати земельного податку за об'єкти, розташовані у підземному просторі. Такими об'єктами можуть бути як об'єкти комунального господарства, так і ті, що використовуються в комерційних цілях. Зважаючи на те, що права на землю для таких об'єктів не оформлюється, а відомості про них не вносяться до Державного земельного кадастру, база для оподаткування зазначених об'єктів відсутня. Вирішення поставленої проблеми сприятиме удосконаленню механізмів земельного моніторингу, особливо у крупних містах, та, зокрема, удосконаленню національної податкової системи та збільшення коштів, що потрапляють до місцевих бюджетів від справляння плати за землю.

Список літератури

1. Податковий кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112.
2. Класифікація видів економічної діяльності / наказ Держспоживстандарту від 11.10.2010 № 457 .
3. Закон України “Про державний земельний кадастр” Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, N 8, ст.61.
4. Рішення Київської міської ради від 26.07.2007 №43/1877 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва та Порядку її визначення».
5. Земельний кодекс України № 2768-III від 14 травня 2013 р.
6. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Постанова Кабінету Міністрів України № 703 від 22.06.2011 р.
7. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 р.
8. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Постанова Кабінету Міністрів України № 703 від 22.06.2011 р.
9. Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж. Наказ, Порядок Мінрегіон України №91 від 24.06.2011 р.
10. Конституція України № 254к/96 від 28.06.1996 року.
11. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Спільний наказ Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури та УААН № 18/15/21/11 від 07.01.2006, зареєстрований у Мін'юсті 05.04.2006 за № 388/12262. -<http://zakon.rada.gov.ua/go/z0388-06>.
12. Концепція Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року: Розпорядження // Відомості Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 № 743-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80>
13. **Малашевський М.А., Горпиніч Л.В.** Підходи до визначення наднормативних площ під промисловими об'єктами // Інженерна геодезія: науково-технічний збірник. – Вип. 60 / Відповідальний редактор С.П. Войтенко. – К.: КНУБА, 2014.
14. **Zimmermann W.** Effective and Transparent Management of Public Land: Experiences, Guiding Principles and Tools for Implementation. – International Federation of Surveyors, December 2008. – 17 p.
15. FAO (2009) Compulsory acquisition of land and compensation. FAO Land Tenure Studies 10. Food and Agriculture Organization of the United Nations, Rome.

Рукопись поступила во редакцию 14.04.16

УДК 69.059-027.45: 622.012.2

Б. М. АНДРЕЄВ, д-р техн. наук, проф.,
Д. В. БРОВКО, В. В. ХВОРОСТ, кандидати техн. наук, доц.
Криворізький національний університет

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАДІЙНОСТІ ПОВЕРХНЕВОГО КОМПЛЕКСУ МЕТОДОМ ПРОГНОЗУВАННЯ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ ЕЛЕМЕНТІВ БУДІВЕЛІ І СПОРУД

Викладено концепцію технічного нагляду за об'єктами на поверхні шахт та виробничої безпеки як складової частини промислової безпеки. Наведено основні терміни та визначення надійності, вказані основні небезпеки технічного стану прогнотованих будов шахто видобувних підприємств. Розглянуто основні положення теорії надійності. Наведено математичні формулювання, що використовуються при оцінці та розрахунку основних властивостей і параметрів надійності технічних об'єктів. Виконано аналіз напружено-деформованого стану прогнотованих будов за умови переходу їх на полегшені огорожувальні конструкції. Розрахунок виконано за допомогою проектно-обчислювального комплексу SCAD. Комплекс реалізує скінчено-елементне моделювання статичних і динамічних