

УДК 631.12

ВРАХУВАННЯ РЕНТОУТВОРЮВАЛЬНОГО ВПЛИВУ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ У ПРОВЕДЕННІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

О. Микула, к. е. н., Т. Сусак

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. У формуванні економічних механізмів регулювання земельних відносин важливе значення має нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка законодавчо закріплена в Україні ще в середині 90-тих років ХХ ст. Нормативна грошова оцінка використовується з метою визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, розміру втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель та інших цілей. Однак зміни соціально-економічної ситуації в Україні зумовлюють потребу регулярного вдосконалення методик нормативної грошової оцінки земель різного цільового призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням удосконалення економічних механізмів регулювання земельних відносин останніми роками було присвячено роботи таких вітчизняних учених, як Д. І. Бабміндра, І. К. Бистряков, Д. С. Добряк, С. І. Дорогунцов, О. П. Канаш, А. Г. Мартин, С. О. Осипчук, А. І. Пантелеймонов, А. М. Третяк, М. А. Хвесик та ін. Однак існуючі дослідження переважно зосереджені на оцінці земельно-ресурсного потенціалу окремих регіонів, а питання вдосконалення методик нормативної грошової оцінки земель залишаються малодослідженими.

Постановка завдання. Метою статті є розробка механізмів врахування рентоутворювального впливу населених пунктів під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. На офіційному сайті Державного агентства земельних ресурсів оприлюднено проект наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [4]. Проект наказу підготовлено відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011р. № 1278 [2].

Залишаючи в основному незмінними основні методичні підходи та систему коефіцієнтів, згаданий вище Порядок істотно змінює порядок врахування впливу населених пунктів на рентну цінність земель за їх межами. У попередніх методиках [2; 3; 5] такий вплив враховувався за допомогою коефіцієнта, які враховує місце розташування земельних ділянок у приміських зонах великих міст (Кр1), (що, до речі, враховується і для населених пунктів, які входять у зону). Його значення встановлено від 1,1 для населених пунктів з кількістю населення 100,0-249,9 тис. осіб, до 1,8 для населених пунктів з кількістю населення 2,0 млн осіб і більше.

Такий підхід був недосконалий, позаяк не враховував вплив населених пунктів з меншою кількістю населення. Попередній порядок передбачав необхідність визначення коефіцієнта $Kp2$, який враховує місце розташування земельної ділянки відносно адміністративних центрів, диференціюючи їх залежно від відстані до населеного пункту: до 5 км такий коефіцієнт становив 1,40, від 5 до 10 км – 1,35, від 10 до 15 км – 1,25, від 15 до 20 км – 1,15, від 20 до 25 км – 1,07, а понад 25 км дорівнював одиниці.

У пояснювальній записці до проекту наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», зокрема, передбачено, що коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів ($Kp1$), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, застосовується лише щодо земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення та земель рекреаційного призначення. Коефіцієнт $Kp1$ визначається на основі співвідношення між умовним рентним доходом від використання земель населеного пункту (добуток середньої вартості одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних чинників місця розташування на норму рентабельності 6 %, що визначені відповідно до [5], з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель) і нормативом рентного доходу на землях промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (0,6637 грн/м² на рік). Застосування цього коефіцієнта дає змогу здійснити вирівнювання показників нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земель рекреаційного призначення, до показників нормативної оцінки навколишніх населених пунктів та забезпечити справедливість і рівність в оподаткуванні земель, що розташовані в межах та за межами населених пунктів. Ширина зони впливу населених пунктів визначена з урахуванням матеріалів Мінрегіонбуду.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів ($Kp1$), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, якщо найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту не перевищує зони впливу населеного пункту (D), визначається за формулою (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення, водного фонду):

$$Kp1 = \frac{(0,0904 \times Ц_{нм} \times K_{пт} - 1) \times (D - Л)}{D} + 1,$$

де 0,0904 – коефіцієнт, що враховує відношення норми прибутку на землях населених пунктів до нормативу рентного доходу на землях промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;

$Ц_{нм}$ – середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних чинників місця розташування, що визначена відповідно до [5], з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, грн;

$K_{пт}$ – коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності периферійних територій населених пунктів та визначається згідно з дод. 4 проекту наказу;

Д – ширина зони впливу населеного пункту, що визначається згідно з дод. 5 проекту наказу, км;

Л – геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту, км.

Виходячи з наведеної цитати, коефіцієнт, що враховує відношення норми прибутку на землях населених пунктів (6 %) до нормативу рентного доходу на землях промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (0,6637 грн на квадратний метр), не є коефіцієнтом. Адже навіть з позиції математики ми отримали аж ніяк не коефіцієнт, а величину, що має доволі дивну одиницю виміру – $\%m^2/грн$ ($6\% / 0,6637 \text{ грн}/m^2$).

Далі у формулі цей псевдокоефіцієнт пропонують помножити на середню вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних чинників місця розташування, $грн/m^2$. У результаті ми знову повернемося до відсотків.

Проведемо подальший аналіз формули, запропонованої в Порядку. При діапазоні можливих значень коефіцієнта $K_{пт}$ від 0,75 до 0,15 коефіцієнт буде меншим за одиницю при значенні $C_{нм}$ менше ніж 14,794 $грн/m^2$ для населених пунктів з кількістю населення до 20 тис. осіб та 73,74 для населених пунктів з кількістю населення понад 2000 тис. осіб.

Водночас потрібно зазначити, що, за офіційними даними Держземагенства України [5], тільки у Львівській області з 1933 населених пунктів у 661 середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту становить менше ніж 15 $грн/m^2$.

Для населених пунктів з іншою кількістю населення неважко провести аналогічні розрахунки.

Висновки. Проведений аналіз проекту наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» дає підстави для висновку про необхідність удосконалення вищезгаданого Порядку. У цілому схвально ставлячись до спроб врахування рентоутворювального впливу населених пунктів, необхідно наголосити на деяких недоліках запропонованого підходу. Це, зокрема, стосується порядку розрахунку коефіцієнта, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів ($K_{р1}$), який ми пропонуємо розраховувати як добуток двох коефіцієнтів: $K_{р11}$, який враховує місце розташування кадастрового кварталу відносно населеного пункту, та $K_{р12}$, який враховує статус населеного пункту, що формує відповідну зону впливу:

$$K_{р11} = D - L / D + 1,$$

де Д – ширина зони впливу населеного пункту, що визначається згідно з дод. 5 проекту наказу [4], км;

Л – геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту, км;

значення коефіцієнта $K_{р12}$ є добутком коефіцієнтів:

$$K_{р12} = K_{н1} * K_{н2} * K_{н3},$$

де коефіцієнти $K_{н1}$, $K_{н2}$, $K_{н3}$ враховують:

- $K_{н1}$ – адміністративний статус населеного пункту та його місце в системі розселення України (1,2-3,0);
- $K_{н2}$ – належність до приміської зони великих міст (1,1-1,8);

- КнЗ – наявність у населеного пункту статусу курорту (1,5-3,0).
Перелічені коефіцієнти пропонуємо визначати відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [5].

Бібліографічний список

1. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів по всіх регіонах України станом на 1 квітня 2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.dazgu.gov.ua, розділ «Ринок та оцінка земель».
2. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua.
3. Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : затверджений наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 29 серпня 1997 р. № 86/19/148/86/76/88 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua.
4. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : проект наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.dazgu.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=148485&cat_id=38306.
5. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : наказ № 18/15/21/11 від 27.01.2006р. Державного Комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua.

Микула О., Сусак Т. Врахування рентоутворювального впливу населених пунктів у проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення

Проведено аналіз основних методичних підходів законопроекту «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)». Подано пропозиції щодо вдосконалення порядку розрахунку показників нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Ключові слова: оцінка земель, землі несільськогосподарського призначення, рента, нормативна грошова оцінка

Mykula O., Susak T. Accounting of rent forming settlements influence during conducting of normative money estimation of nonagricultural land plots

The analysis of basic methodical of Draft Law “On normative pecuniary valuation of non-agricultural purpose (except settlement)”/ the suggestions to improvement of indexes calculation of normative pecuniary valuation of land parcels of non-agricultural purpose are given.

Key words: land estimation, lands of non-agricultural settings, rent, normative pecuniary valuation.

Микула О., Сусак Т. Учет влияния населенных пунктов на формирование ренты при проведении нормативной денежной оценки земельных участков несельскохозяйственного назначения

Проведен анализ основных методических подходов законопроекта «Об утверждении Порядка нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов)». Представлены предложения относительно совершенствования порядка расчета показателей нормативной денежной оценки земельных участков несельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: оценка земель, земли несельскохозяйственного назначения, рента, нормативная денежная оценка.