

УДК 322.2

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ ТА ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

Р. Таратула, к.е.н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Оцінка землі є однією з вирішальних складових ефективного використання земельних ресурсів держави, яка забезпечує встановлення обґрунтованих платежів за землю. Правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель визначає Закон про оцінку земель, спрямований на забезпечення проведення оцінки земель, інформаційне забезпечення оподаткування та ринку земель [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика науково-методичних засад грошової оцінки земель в Україні розкривається у працях Ю. Ф. Дехтяренка [3], О. І. Драпиковського, В. М. Зайця, В. М. Кілочко, Ю. М. Манцевича, Ю. М. Палехи, А. М. Третяка та інших. Однак підходи до вдосконалення методичних засад нормативної грошової оцінки земель несільсько-господарського призначення залишаються малодослідженими.

Постановка завдання. Наше завдання – з'ясувати стан оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Львівської області.

Виклад основного матеріалу. Основою формування вартості населених пунктів є їх територія, у межах якої розташовані землі (земельні ділянки) різного цільового й функціонального призначення.

Вартість територій населених пунктів зумовлена їх цінністю, яка формується відмінностями, що визначаються демографічним та природно-ресурсним потенціалом, географічним положенням, рівнем урбанізації, станом довкілля та іншими чинниками [4].

Проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель сприяє наповненню бюджетів за рахунок плати за землю [2]. Так, значні обсяги робіт, які виконали землевпорядники у 2011–2012 роках, дали в результаті приріст надходжень у майже 2 млрд грн у минулому році, що значно перевищило найоптимістичніші прогнози.

Із загальної кількості населених пунктів області 1928, станом на 01.01.2013 р., нормативну грошову оцінку земель проведено у 1928 населених пунктах, що становить 100 % від загальної кількості.

Зокрема, проведено нормативну грошову оцінку усіх міст обласного підпорядкування, 35 міст районного значення, 34 селищ та 1850 сільських населених пунктів. Загальна площа оцінених земель – 426,2 тис. га.

Протягом 2012 року проведено первинну нормативну грошову оцінку 58 населених пунктів, у тому числі за рахунок коштів обласного бюджету (186,59 тис. грн) та співфінансування з місцевих бюджетів (50,0 тис. грн) проведено нормативну грошову оцінку земель 21 населеного пункту Жидачівського та 20

населених пунктів Золочівського районів Львівської області. За рахунок коштів районного бюджету проведено нормативну грошову оцінку земель 16 населених пунктів Яворівського району. За рахунок коштів місцевого бюджету проведено нормативну грошову оцінку земель м. Нового Калинова.

Із загальної кількості населених пунктів, що потребували коригування, протягом 2012 року проведено оновлення нормативної грошової оцінки 342 населених пунктів Бродівського (13), Буського (27), Городоцького (24), Дрогобицького (25), Золочівського (3), Кам'янка-Бузького (16), Миколаївського (14), Мостиського (22), Радехівського (22), Пустомитівського (85), Перемишлянського (21), Самбірського (8), Стрийського (29), Турківського (29) районів та м. Золочева, м. Старого Самбора, м. Моршина та с.м.т. Брюховичі за рахунок коштів місцевих бюджетів на суму 3936,914 тис грн. (див. табл.).

З них у IV кварталі проведено повторну нормативну грошову оцінку 303 населених пунктів на суму 3278,1 5 тис грн.

Всього у 2012 році затверджено 373 технічні документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Найбільше проведено оновлення нормативної грошової оцінки у Пустомитівському (84), Стрийському (29), Турківському (29), Буському (27) районах.

Найгірша ситуація з проведенням грошової оцінки у Самбірському (8), Кам'янка-Бузькому (16), Бродівському (13) районах. У таблиці наведена інформація про стан проведення повторної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів протягом 2012 року.

Таблиця

Інформація
про стан проведення повторної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Львівської області протягом 2012 року

№ з/п	Адміністративно-територіальна одиниця	Загальна кількість населених пунктів області	ВСЬОГО нормативна грошова оцінка, яка потребувала коригування станом на 01.01.2012 р.	Проведено та затверджено у 2012 р.
1	2	3	4	5
1	Бродівський	103	101	13
2	Буський	83	68	27
3	Городоцький	80	55	24
4	Дрогобицький	76	42	25
5	Жидачівський	118	0	
6	Жовківський	165	0	
7	Золочівський	110	1	4
8	Кам. -Бузький	79	76	16
9	Миколаївський	59	0	14

10	Мостиський	112	99	22
11	Перемишлянський	89	83	21
12	Пустомитівський	104	100	85
13	Радехівський	71	68	22
14	Самбірський	110	73	8
15	Сколівський	56	0	
16	Сокальський	106	0	
17	Старосамбірський	115	1	1
18	Стрийський	71	67	29
19	Турківський	67	48	29
20	Яворівський	138	1	
1	м. Борислав	2	0	
2	м. Дрогобич (м. Стебник)	2	1	
3	с.м.т. Брюховичі	4	1	1
4	с.м.т. Рудно		1	
5	м. Винники		1	
6	м. Самбір	1	1	
7	м. Стрий	1	0	
8	м. Трускавець	1	0	
9	м. Червоноград	3	0	
10	м. Моршин	1	1	1
11	м. Новий Розділ	1	1	
	РАЗОМ	1928	890	342
угоди укладено у 2011 р.				31
				373

Станом на 01.01.2013 р. потребує повторного проведення нормативна грошова оцінка 642 населених пунктів. Для цього необхідні кошти в сумі 6905,97 тис. грн.

На виконання доручення Держземагентства, з метою стовідсоткового оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у 2013 році Головним управлінням підготовлено відповідні плани-графіки в розрізі адміністративно-територіальних одиниць, які скеровані до виконання в райони області [6].

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів станом на 01.01.2013 р. проведена на площі 6,97 тис. га, що становить 0,96 % від загальної площі (722,9 тис. га).

Протягом 2012 року оцінено землі несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів площею 520,5 га.

Найбільші показники проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів у Миколаївському (6 %), Радехівському (5,5 %), Городоцькому (6,9 %), Пустомитівському (2,3 %) та Стрийському (1,8 %) районах.

Зважаючи на зазначене та беручи до уваги необхідність наповнення дохідної частини місцевих бюджетів, є крайня потреба завершити проведення первинної нормативної грошової оцінки ще у 5 містах і 6 селищах та на землях несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів) [5].

За аналітичними дослідженнями, видатки місцевих бюджетів на проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів окуповуються впродовж одного року, а надходження від плати за землю до бюджетів усіх рівнів збільшується, як правило, на 25 – 40%, а це за нинішньої економічної ситуації є одним із найважливіших та найстабільніших джерел формування дохідних частин місцевих бюджетів.

Висновки. Аналізуючи існуючу нормативно-правову базу грошової оцінки земель, можна дійти висновку, що загалом вона відповідає сучасним вимогам проведення процесу оцінювання, але має й низку недоліків.

Існування диспропорцій, спричинених недосконалістю законодавчої бази, призводить до дискредитації податкової політики, оскільки завищені ставки земельного податку, встановлені на законодавчому рівні без відповідного наукового обґрунтування, спонукають підприємців до несплати податку або до пошуку шляхів його приховування. У державах з ринковою формою економіки частка земельного податку в сукупній дохідній частині міського бюджету є достатньо стабільною і становить від 5 до 10 %. В Україні цей показник останніми роками в середньому становить 5 %.

Отже, цінність території є базою для формування вартості, яка у свою чергу може бути виражена через ціну. Інструментом встановлення ціни є відповідна грошова оцінка.

Бібліографічний список

1. Маланчук М. С. Грошова оцінка порушених земель сільськогосподарського призначення / М. С. Маланчук // Міжнар. наук.-тех. конф., 2012 р. : тези доп. – Львів ; Алушта, 2012.
2. Мартин А. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / А. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 10. – С. 20-24.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К. : Профі, 2002. – 256 с.
4. Перович Л. М. До питання нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення / Л. М. Перович // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва : зб. наук. пр. – Львів, 2006. – Вип. 1(11). – С. 267–270.
5. Ступень М. Г. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення / М. Г. Ступень, Р. Б. Таратула // Національне господарство України: теорія та практика

управління : [зб. наук. пр.]. – К. : ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2011. – С. 36-41.

6. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/go/z0389-06>.

Таратула Р. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів

Висвітлено науково-практичні аспекти проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Запропоновано відповідні статистичні дані, критерії та показники оцінки.

Ключові слова: грошова оцінка, населені пункти, оцінка земель.

Taratura R. Normative money estimation of earth of settlements and earth of nonfarm setting is after limits of settlements

The research and practice aspects of realization of normative money estimation of earth of settlements and earth of the not agricultural setting are reflected. Corresponding statistical data, criteria and indexes of estimation, offer.

Key words: money estimation, settlements, estimation of earth.

Таратула Р. Нормативная денежная оценка земель населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов

Рассматриваются научно-практические аспекты проведения нормативной денежной оценки земель населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов. Предложены соответствующие статистические данные, критерии и показатели оценки.

Ключевые слова: денежная оценка, населенные пункты, оценка земель.