

3. Про Державний земельний кадастр [Електрон. ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
4. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: Монографія / А.М. Третяк / Л.: СПОЛОМ, 2011. — 520 с.
5. Другак В.М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика: Дис. д-ра екон. наук / В.М. Другак. — К., 2010. — 461 с.
6. Земельний кодекс України [Електрон. ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>
7. Третяк А.М. Концептуальні засади розвитку в Україні сучасної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами / А.М. Третяк, Р.М. Курильців, Н.А. Третяк // Землевпорядний вісн. — 2013. — № 9. — С. 25–28.

УДК 332.2

## УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ВИЗНАЧЕННЯ ШКОДИ, СПРИЧИНЕНОЇ НЕЦІЛЬОВИМ ВИКОРИСТАННЯМ ЗЕМЕЛЬ

*Є.В. Кривов'яз*

*кандидат економічних наук*

*старший викладач кафедри геодезії та картографії*

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

*Подано науково обґрунтовані аспекти щодо удосконалення методики визначення шкоди, спричиненої нецільовим використанням земель.*

**Ключові слова:** *еколого-економічні критерії, економічний механізм, цільове призначення земель, методика визначення шкоди, дозволене використання земель.*

Вирішення проблеми оптимізації землекористування вбачається в удосконаленні еколого-економічних критеріїв і методологічних підходів до встановлення цільового використання земель та визначення на їхній основі оптимізованої структури земельних угідь; удосконалення методики визначення шкоди, спричиненої нецільовим використанням земель. Беззаперечною є також необхідність застосування в цьому процесі сучасних інформаційних технологій та електронно-обчислювальної техніки.

Значно досконаліший класифікаційний підхід до встановлення складу землекористування, якщо напрям використання земель визначається на підставі об'єктивних показників, що характеризують природні та економічні властивості земель. При цьому слід враховувати, що через географічну неоднорідність значних територій практична ефективність використання подібних за еколого-економічними властивостями земель може значно відрізнятися. Класифікаційний підхід досить точний, безумовно, за наявності районування, яке дає змогу диференціювати території до рівня екологічно та економічно однорідних таксонів, щодо яких можна застосувати окремі уточнені класифікатори.

Завдання щодо організації використання земельних ресурсів полягає в тому, щоб у про-

цесі територіальної організації виробництва знайти найефективніші варіанти раціонального використання не окремого виду, а всього комплексу природних ресурсів.

Оскільки будь-якій окремо взятій земельній ділянці властиве певне поєднання просторових, ґрунтових та інших властивостей, що становить її продуктивний потенціал, то стає зрозумілою значна актуальність в удосконаленні відповідної методики.

Значний внесок у дослідження низки із зазначених проблем зробили відомі вчені економісти-аграрники, а саме: Д.І. Бабміндра, В.М. Бурдяк, В. Геєць, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, Ш.І. Ібатуллін, В.В. Кулініч, Б. Кваснюк, В.О. Льюнець, А. Лисецький, І.Я. Лукінов, А.Г. Мартин, А.Я. Сохнич, А.М. Третяк та інших.

Проте й досі чітко не встановлено економічних механізмів визначення шкоди, завданої нецільовим використанням земель. Тому в цій публікації подано розробку науково обґрунтованих аспектів удосконалення методики визначення саме цієї проблеми.

Відшкодування шкоди, завданої самовільним зайняттям земельних ділянок та їх нецільовим використанням, пов'язується з визначенням доходу, який міг би бути отриманий унаслідок використання земель за цільовим призначенням за звичайних обставин.

Для вищезазначених цілей доцільно визначати нормативний середньорічний дохід від цільового використання земель, виходячи з показників нормативної грошової оцінки земель, яка, відповідно до Закону України «Про оцінку земель», являє собою капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земель в Україні здійснюється на підставі:

1) Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затвердженому наказом Держкомзему України (Державне агентство земельних ресурсів України), Мінагрополітики України (Міністерство аграрної політики та продовольства України), Мінбудархітектури України, Держкомлісгоспу України (Державне агентство лісових ресурсів України), Держводгоспу України (Державне агентство водних ресурсів України), Української академії аграрних наук 27.01.2006 р. за № 19/16/22/11/17/12;

2) Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України, (Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 р. за № 18/15/21/11.

Але слід мати на увазі, що на підставі показників нормативної оцінки земель можна визначити рентний дохід із земельної ділянки певного цільового призначення, а не дохід взагалі. Для того щоб перейти від рентного доходу до загального, слід скористатися таким показником, як норма рентабельності — припущенням про те, що затрати на отримання певного доходу (економічного ефекту) компенсуються цим доходом із певним перевищенням, яке і є рентою. Тобто, відповідно до коефіцієнта норми рентабельності (відношення доходу до затрат) у 1,35, який застосовується при нормативних розрахунках.

Нормативний середньорічний дохід від використання земель житлової та громадської забудови беремо за показниками, що використовуються при оподаткуванні земель житлової та громадської забудови згідно зі ст. 7 Закону України «Про плату за землю» (табл. 1).

Коефіцієнти, які застосовуються для населених пунктів обласного значення, міст Київ та Севастополь, та коефіцієнти, які враховують курортний статус населених пунктів, беруться згідно зі ст. 7 Закону України «Про плату за землю».

Коефіцієнти, які враховують функціональне використання земель, беруться у зв'яз-

ку з істотною відмінністю в розмірах нормативного середньорічного доходу від використання земельних ділянок у межах категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів).

Під функціональним використанням земельних ділянок розуміють параметри екологічних і соціально-економічних функцій земельних ділянок відповідно до їхнього цільового призначення, що визначаються певним складом земельних угідь та видами економічної діяльності згідно з даними кількісного обліку земель у складі Державного земельного кадастру.

Функціональне використання земельних ділянок або їх частин можуть бути чітко кваліфіковані державними інспекторами з контролю за використанням та охороною земель у природі (на місцевості), якщо його здійснювати за такими напрямками:

1) виробництво сільськогосподарської продукції;

2) поточне будівництво, проведення геологорозвідувальних, пошукових та інших робіт;

3) забудова об'єктами промисловості, дорогами;

4) забудова житловими будинками, гуртожитками, комерційними та торговельними об'єктами, спортивними спорудами, кемпінгами, турбазами, пансіонатами, будинками для відпочинку, садовими та дачними будинками з господарськими будівлями і дворами;

5) відкриті розробки, кар'єри, шахти та відповідні споруди;

6) звалища сміття всіх видів.

Ефект, який визначається як понаднормативний середньорічний дохід завдяки фактичному використанню земельної ділянки, яке не відповідає її цільовому призначенню, характеризує перевищення середньорічного доходу внаслідок фактичного функціонального використання земельних ділянок над тим, який відповідає їх використанню за цільовим призначенням.

Розрахунок цього ефекту потрібно здійснювати як різницю між розрахунковим середньорічним доходом від фактичного функціонального використання земель та нормативним середньорічним доходом від використання земель даної категорії за основним цільовим призначенням.

При забудові земель об'єктами промисловості, дорогами розрахунковий середньорічний дохід приймається рівним нормативному середньорічному доходу від земель промисловості,

Таблиця 1

## Розрахунок нормативного середньорічного доходу від використання земель житлової та громадської забудови

Групи населених пунктів з населенням, тис. осіб.	Середня ставка податку, коп./м <sup>3</sup>	Середня ставка податку, грн/га ((2) / 100 × 10000)	Ставка податку залежно від грошової оцінки земель	Нормативна грошова оцінка земель, грн/га ((3) / (4))	Термін капіталізації, років	Нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель житлової та громадської забудови, грн/га ((5) / (6))	Норма рентабельності	Нормативний середньорічний дохід, грн/га ((7) / 0,35)
До 0,2	1,5	150	0,01	15000	33	455	1,35	1298,7
0,2–1	2,1	210	0,01	21000	33	636	1,35	1818,2
1–3	2,7	270	0,01	27000	33	818	1,35	2337,7
3–10	3	300	0,01	30000	33	909	1,35	2597,4
10–20	4,8	480	0,01	48000	33	1455	1,35	4155,8
20–50	7,5	750	0,01	75000	33	2273	1,35	6493,5
50–100	9	900	0,01	90000	33	2727	1,35	7792,2
100–250	10,5	1050	0,01	105000	33	3182	1,35	9090,9
250–500	12	1200	0,01	120000	33	3636	1,35	10389,6
500–1000	15	1500	0,01	150000	33	4545	1,35	12987,0
1000 і більше	21	2100	0,01	210000	33	6364	1,35	18181,8

Джерело: складено за Законом України «Про плату за землю» та розрахунками авторами.

транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Розрахункові середньорічні доходи для інших категорій земель беруться з урахуванням коефіцієнтів, а саме:

- комерційне та інше високодохідне використання — 2,5;
- поточне будівництво, розвідування корисних копалин — 0,5;
- відкриті розробки, кар'єри, шахти та відповідні споруди — 1,2;
- полігони зі звалищами сміття — 0,65.

При визначенні понаднормативного доходу слід також врахувати регіональні відмінності в його формуванні.

Відповідно до Земельного кодексу України, виділяють території з особливим режимом використання земель.

Мета створення таких територій — це охорона і захист особливо цінних природних та інших об'єктів від несприятливих антропогенних впливів або, навпаки, захист навколишніх

земель від об'єктів, які спричиняють несприятливий вплив на довкілля.

Враховуючи наявність обмежень (обтяжень), коефіцієнти, що визначають особливий режим використання земельної ділянки, доцільно брати на основі експертної оцінки тяжкості шкоди, що завдається внаслідок нецільового використання земель.

Таким чином, основою для визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, є сума відповідних втрат нормативного середньорічного доходу від цільового використання земель та понаднормативного середньорічного доходу внаслідок фактичного функціонального використання земельних ділянок, яке не відповідає їхньому цільовому призначенню.

## ВИСНОВКИ

Діагностування нецільового використання земель дасть змогу створити економічний механізм захисту законних інтересів держа-

ви, територіальних громад та власників землі (землекористувачів).

Для однозначного вибору якісних та кількісних показників, які характеризують цільове призначення земельної ділянки, ми використали еколого-економічну диференціацію земель за дозволенним використанням.

Поняття «дозволене використання земельної ділянки» можна визначити як такий склад угідь земельної ділянки, що узгоджується з метою її використання, яка встановлена при наданні ділянки у власність або в користування.

Порушеннями земельного законодавства мають бути відшкодовані:

а) збитки, завдані невикористанням земельної ділянки за цільовим призначенням;

б) додаткові доходи, які були незаконно отримані внаслідок використання ділянки не за цільовим призначенням, порівняно з тими, що характеризують цільове використання земель.

Відшкодування шкоди порушником не звільняє його від необхідності відшкодування реальних збитків, тобто здійснення за власний рахунок заходів з ліквідації наслідків порушень у найкоротший строк.

Основою для визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, є сума відповідних втрат нормативного середньорічного доходу від цільового використання земель та понаднормативного середньорічного доходу внаслідок фактичного функціонального використання земельних ділянок, яке не відповідає їхньому цільовому призначенню.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Будзак В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / В.М. Будзак // Економіка АПК. — 2008. — № 8. — С. 118–122.
2. Веклич О.О. Економічний механізм екологічного регулювання в Україні. — К.: Укр. ін-т досліджень навколишнього середовища і ресурсів, 2003.
3. Диптан С.А. Наукові засади механізму контролю за використанням та охороною земель / С.А. Диптан // Землеустрій і кадастр. — 2009. — № 2. — С. 80–83.
4. Диптан С.А. Становлення державного контролю за використанням та охороною земель в Україні та його сучасні завдання / С.А. Диптан // Наук. вісн. Нац. аграрн. ун-ту. — 2008. — № 128. — С. 54–59.
5. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. — К.: Урожай, 2006. — 336 с.
6. Добряк Д.С. Концептуальні засади розвитку методології ресурсної грошової оцінки земельних ділянок як важливої складової чинників удосконалення ринкових земельних відносин на регіональному рівні / Д.С. Добряк, В.М. Вітвицька // Землеустрій і кадастр. — 2009. — № 1. — С. 41–51.
7. Добряк Д.С., Мартин А.Г. Напрями вдосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. — № 4. — 2009. — С. 5–10.
8. Добряк Д.С. Проблеми екологізації землекористування / Д.С. Добряк, С.П. Погурельський, С.О. Осипчук // Землевпорядкування. — 2001 — № 2.
9. Земельний кодекс України від 25 жовт. 2001 р., № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — С. 27.
10. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 7 груд. 1984 р. № 8073-Х // Відомості Верховної Ради України. — 1984. — № 51. — С. 1122.
11. Леонець В.О. Сучасні проблеми землевпорядкування та охорони земель / В.О. Леонець // Землевпорядний вісник. — 2001. — № 1. — С. 41–45.
12. Мартин А.Г. Сучасна класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням / А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. — 2008. — № 2. — С. 12–36.
13. Мартин А.Г. Сучасні проблеми класифікації та встановлення цільового призначення земельних ділянок / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 6. — С. 28–34.
14. Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою: Постанова Кабінету Міністрів України від 2 квіт. 2002 р., № 449 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 14. — С. 753.
15. Про охорону земель: Закон України від 19 черв. 2003 р., № 963-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 29. — С. 1431.