

ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ВІД ПЕРІОДИЧНОГО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

УДК 336.332.36

Анатолій КОЛОСЮК,

директор ДП «Миколаївський науково-дослідний
та проектний інститут землеустрою»

**Досліджено особливості формування середньої
(базової) вартості земель населених пунктів (Цнм)
при періодичному проведенні оцінки земель
населених пунктів на забезпечення вимог закону.**

Постановка проблеми

Статтею 18 Закону України «Про оцінку земель» передбачено необхідність проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок (далі — грошова оцінка), розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років.

Під час оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів переоцінюється норматив витрат на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр і, як наслідок, збільшується середня (базова) вартість цих земель.

Аналіз даних оцінки таких земель за десять років свідчить про виникнення різниці (у бік збільшення) між «старими» оцінками із врахуванням щорічних коефіцієнтів індексації та проведеними заново відповідно до вимог вищезгаданого Закону. Залежно від періоду переоцінки, позитивної динаміки розвитку інфраструктури населеного пункту, тощо збільшення може сягати від 3 до 7 та більше разів. Нерозуміння органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади необхідності кожні 5-7 років проводити нормативну грошову оцінку населених пунктів приводить до суттєвих бюджетних недонадходжень.

Актуальність теми

Станом на 01.01.2012 року в Україні обліковується 29794 населених пункти. За аналізом дат проведення грошової оцінки 10053 (33%) населені пункти України у 2012 році перевищать гранично дозволений законом термін — 7 років. Дані щодо земель населених пунктів, які потребують переоцінки у 2012 році, наведено на рис.1.

МЕТА СТАТТІ — звернути поглиблену увагу органів місцевого самоврядування, виконавчої влади, територіальних громад, фахівців, ліцензіатів та інших зацікавлених осіб на базові державні завдання виконання вимог закону з наповнення місцевих бюджетів.

Виклад основного матеріалу

Обов'язковість проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок передбачено вимогами статті 13 Закону України «Про оцінку земель». Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок визначено статтею 18 цього ж Закону. Особливу увагу привертають до себе вимоги частини першої статті 18, зокрема, зазначеною нормою вимагається проводити нормативну грошову оцінку земельних ділянок відповідно до державних стандартів, норм та правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

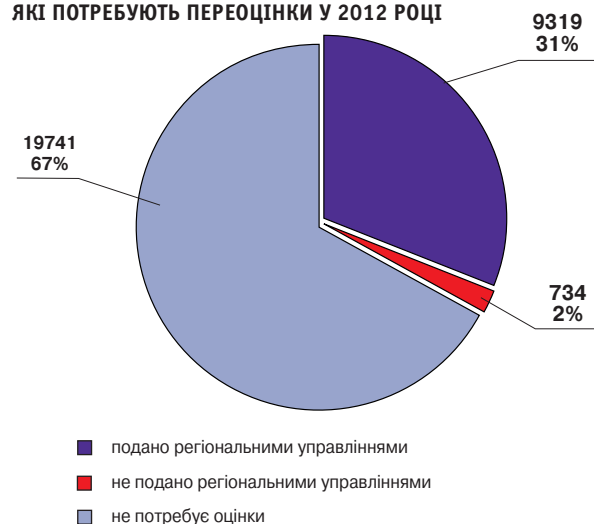
При цьому, Податковим кодексом України (далі — ПКУ) та вищезгаданим Законом в частині оподаткування земель населених пунктів, грошову оцінку яких проведено, визначено періодичність, із якою має проводитися нормативна грошова оцінка таких земель, — не рідше ніж один раз на 5-7 років.

Статтею 271 ПКУ встановлено, що базою оподаткування в Україні (для земель, оцінку яких проведено), є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до розділу XIII «Плата за землю» цього ж Кодексу.

Окремої уваги заслуговує факт відсутності в законодавстві України правових підстав щодо визнання попередньої оцінки земель населеного пункту, затвердженої органом місцевого самоврядування, такою, що втратила чинність (при недотриманні вимог періодичності її проведення). Таким чином, коли органи місцевого самоврядування порушують термін періодичності проведення оцінки земель (для земель, оцінку яких проведено), вони цим порушують вимоги закону щодо бази оподаткування в Україні.

Рис. 1

ДАНІ ЩОДО ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ, ЯКІ ПОТРЕБУЮТЬ ПЕРЕОЦІНКИ У 2012 РОЦІ



Один із таких прикладів — штучне призупинення рішення Ужгородської міської ради № б/н від 21 червня 2000, яким затверджено нормативну грошову оцінку земель м. Ужгород. Замість дій, передбачених Законом «Про оцінку земель», з метою врегулювання питань плати за землю Ужгородська міська рада приймає 24 лютого 2012 року рішення № 447, у якому з грубими порушеннями законодавства, посилаючись на норми п. 24 частини 1 ст. 26 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 143 Конституції України, ст. 206 Земельного кодексу України, ст. 275 Податкового кодексу України, а також на Закон України «Про оцінку земель», затверджує тимчасову Методику розрахунку ставки податку за один кв. м земельної ділянки в межах м. Ужгород.

Слід наголосити, що формування середньої (базової) вартості земель населених пунктів при проведенні грошової оцінки з дотриманням вимог Закону забезпечує стабільне збільшення показників бази оподаткування, а тому потребує ретельного розгляду.

Пунктом 3.7 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінрегіонбуду, УААН від 27.01.2006 №18/15/21/11 (далі — Порядок), середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту (Цнм) залежно від регіональних факторів місця розташування визначається за формулою:

$$\text{Цнм} = \frac{\text{В} \cdot \text{Нп}}{\text{Нк}} \cdot \text{Км1},$$

де

Цнм — середня (базова) вартість 1 кв. м земель населеного пункту;

В — норматив витрат на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

Нп — норма прибутку (6%);

Нк — норма капіталізації (3%);

Км — регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення.

Оскільки Нп (норма прибутку) дорівнює 6 %, а Нк (норма капіталізації) дорівнює 3 %, зазначена вище формула може мати такий вигляд:

$$\text{Цнм} = 2\text{В} \cdot \text{Км1}.$$

Таким чином, основна проблематика визначення Цнм (середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель) в основі полягає у визначенні нормативу витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту (В).

ВИЗНАЧЕННЯ ВИТРАТ НА ОСВОЄННЯ ТА ОБЛАШТУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ (В)

Пунктом 21 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 (далі — Методика) та пунктом 3.4 вищезгаданого Порядку, визначено, що витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки.

Відповідно до Стандарту Держкомзему «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» СОУ ДКЗР 00032632-012:2009, затвердженого наказом Держкомзему від 24 червня 2009 р. №335 та зареєстрованого Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за

№32595752/1927 від 10 вересня 2009 року (далі — Стандарт), індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідно до чинного законодавства України.

Вимоги уніфікованих положень розділу 1 Стандарту є обов'язковими для застосування всіма розробниками документації із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Зазначену норму стандартизації спрямовано на забезпечення сталості та стабілізації бази оподаткування, оскільки не завжди ті ж самі ліцензіати, що проводили попередню оцінку (наприклад станом на 01.01.2005 року), залучаються вже у 2012 році місцевими радами для проведення оцінки на договірних засадах.

У 2012 році оцінку земель 10053 населених пунктів ліцензовані розробники зобов'язані вперше провести відповідно до вимог Стандарту Держкомзему, що забезпечить контроль за відображенням у технічній документації визначення витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту.

До таких вимог відносяться:

- встановлення якісних та кількісних показників параметрів, що регламентують розроблення і випуск технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (загальні положення вступу);
- визначення вимог до змісту та структури технічної документації (загальні положення вступу);
- наведення обов'язкової форми додатку «Витрати на освоєння та облаштування земель міста (селища, села)» (додаток В);
- наведення довідкових форм додатків, що дозволяють врахувати найможливіші дані щодо об'єктів інфраструктурного облаштування населених пунктів (додаток Б.1-Б.24);
- індексація розробником вартості основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів на початок року розробки оцінки по кожному показнику, або наведення розробником дати останньої індексації в анкетах «Вихідні дані для нормативної грошової оцінки» (Додаток В);
- звернення розробника до Збірника укрупнених показників відновлювальної вартості будівель та споруд для переоцінки основних фондів, затвержені Державним комітетом Ради Міністрів СРСР у справах будівництва 14 липня 1970 року (далі — Збірник) у разі відсутності даних відновної (первісної) вартості основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів з метою приведення вартісних показників об'єктів-аналогів у поточний рівень цін при визначенні кошторисної вартості будівництва для визначення (В) по містах згідно з пунктом 3.2.9 Стандарту, для інших населених пунктів — з пунктом 3.3.9.

На практиці розробник найчастіше зустрічається із ситуацією, коли приватизовані (приватні) підприємства, що надають відповідні послуги (електро-, тепло-, газопостачання тощо), не можуть або не бажають інформувати про відновну (первісну) вартість основних фондів (втрачено документи, відсутня звітність, приховують, вимагають плату за «надання даних, що носять конфіденційний характер» тощо). Таким чином, надання розробнику вихідної інформації технологічно блокує проведення робіт, а розблокування вимагає значного часу і не завжди себе виправдовує.

У подібних випадках розробник змушений звертатися до Збірників укрупнених показників відновлю-

вальної вартості будівель та споруд для переоцінки основних фондів, що прямо дозволено Стандартом. Зазначене дозволяє розробнику своєчасно та відносно об'єктивно приводити вартісні показники об'єктив-аналогів у поточний рівень цін при визначенні кошторисної вартості будівництва з метою визначення відновної (первісної) вартості основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів для визначення (В).

Актуальні у 2012 році данні приведення вартісних показників об'єктів-аналогів (електро-, тепло-, газопостачання тощо) у поточний рівень цін наведено у листі Мінрегіону від 03.02.2012 № 7/15-1649 «Про індекси зміни вартості будівельно-монтажних робіт станом на 1 січня 2012 року» (без урахування ПДВ).

Розрахунок індексів зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт з 2005 року з приведенням вартісних показників об'єктів-аналогів у поточний рівень цін для визначення В станом на 01.01.2012 року, розрахованих з використанням вищезгаданого листа Мінрегіону, наведено у таблиці 1.

Динаміку індексу збільшення ринкової вартості будівельно-монтажних робіт в період з 01.01.2003 (01.01.2005) станом на 01.01.2012 року наведено на рис. 2.

Пунктом 3.5. Стандарту наведено вимоги до електронних растрових або векторних карт, які розробники документації мають можливість скласти виключно із застосуванням ГІС-технологій.

РОЗГЛЯД ПОРЯДКУ ІНДЕКСАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Статтею 289.2 ПКУ передбачено, що центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів за індексом споживчих цін за попередній рік визначає величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, в т.ч. населених пунктів, станом на 1 січня поточного року за формулою:

$$K_i = [I - 10] : 100.$$

Тобто, якщо індекс споживчих цін за рік не перевищував 110 відсотків, він не враховується при визначенні коефіцієнта індексації споживчих цін.

У 2012 році спливають граничні терміни грошової оцінки, проведеної більш ніж 7 років тому (для грошової оцінки станом на 01.01.2005 року).

Така грошова оцінка відповідно до листа Держзем-агентства від 12.01.2011 № 355/22/6-12 повинна індексуватися на кумулятивний коефіцієнт **1,298**, який отримується шляхом множення K_i за: 2005 рік — **1,035**, 2007 рік — **1,028**, 2008 рік — **1,152**, 2009 рік — **1,059**, 2010 рік — **1,0**, 2011 рік — **1,0**. Ці значення кумулятивних коефіцієнтів продемонстровані на рис. 3.

Таблиця 1

РОЗРАХУНОК ІНДЕКСІВ ЗМІНИ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНО-МОНТАЖНИХ РОБІТ (БЕЗ УРАХУВАННЯ ПДВ) З 2005 року, СТАНОМ НА 01.01.2012 року

Період	значення коефіцієнта І ринк станом на 01.01.2012	значення коефіцієнта І ринк станом на 01.01.2011	Коеф. збільшення Кринк 2012 / Кринк 2011
01.01.2003 (01.01.2005)	3,82	3,43	1,113703
01.01.2006	2,49*	2,24	1,113703
01.01.2007	2,00*	1,80	1,113703
01.01.2008	1,69	1,52	1,111842
01.01.2009	1,27	1,14	1,114035
01.01.2010	1,19	1,07	1,112150
01.01.2011	1,11	—	—

* Примітка: значення розраховано на підставі даних періодів листа Мінрегіонбуду від 18.01.2011 № 21-20/381/0/6-11 [9].

Рис. 2

ДИНАМІКА ІНДЕКСУ ЗБІЛЬШЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНО-МОНТАЖНИХ РОБІТ В ПЕРІОД З 01.01.2003 (01.01.2005) СТАНОМ НА 01.01.2012 року

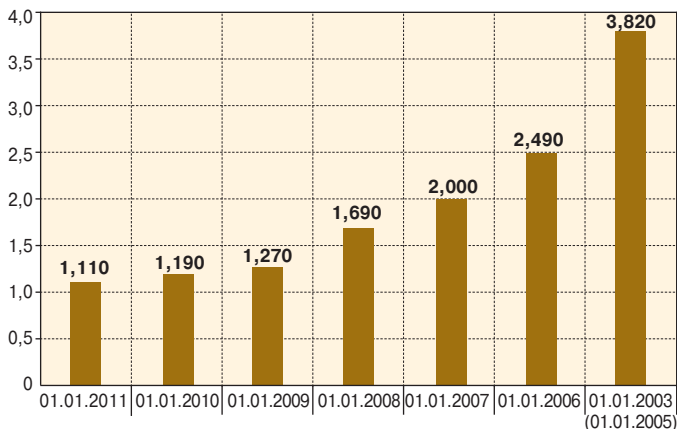


Рис. 3
ЗНАЧЕННЯ КУМУЛЯТИВНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ

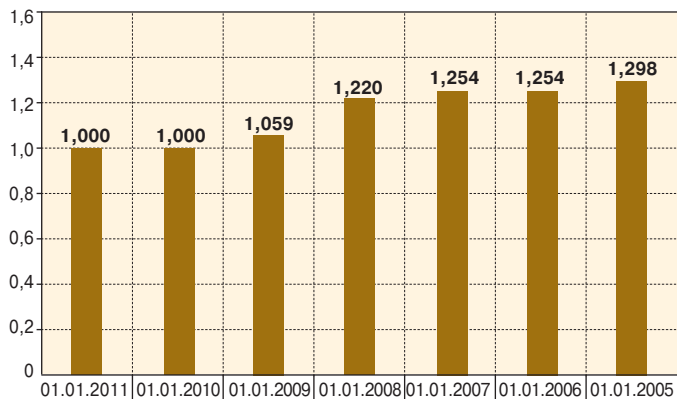


Рис. 4
ЕКОНОМІЧНИЙ ВПЛИВ ДОТРИМАННЯ ТЕРМІНІВ ПЕРІОДИЧНОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ НА РОЗМІР ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛІ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

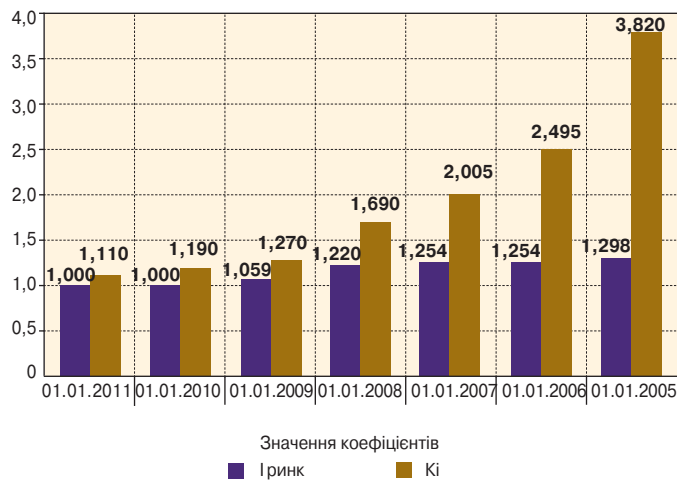
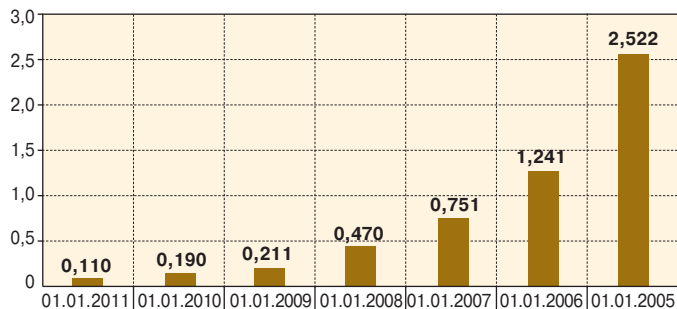


Рис. 5
ЕКОНОМІЧНИЙ ВПЛИВ ДОТРИМАННЯ ТЕРМІНІВ ПЕРІОДИЧНОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ



Економічний вплив дотримання термінів періодичності проведення грошової оцінки на розмір плати за землі населених пунктів шляхом формування Цнм в період з 01.01.2005 року по 01.01.2012 року відображено на рис. 4.

Порівнюючи значення коефіцієнтів індексацій Кі та індексів вартості основних фондів І РВбмр помітні суттєві розбіжності їх абсолютних значень на користь індексів вартості основних фондів. Саме використання І РВбмр і надає розробникам підстави для об'єктивного визначення відновної (первісної) вартості основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів для визначення (В).

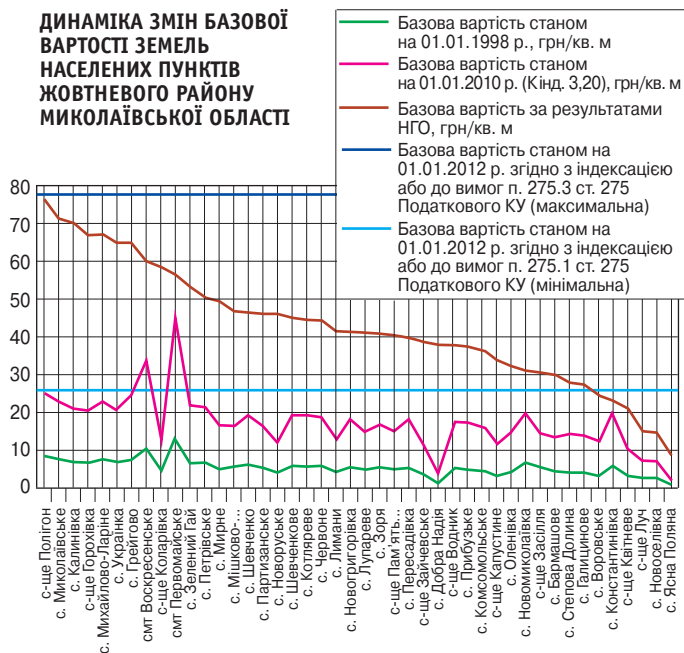
На рис. 5 продемонстровано порівняльну динаміку різниці змін коефіцієнтів індексацій Кі та індексами вартості основних фондів І РВбмр в період з 01.01.2005 року по 01.01.2012 року.

Як бачимо, за умов дотримання вимог Закону «Про оцінку земель», державних стандартів, норм та правил, за результатами проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, забезпечується суттєвий зріст бази оподаткування.

Динаміку зросту Цнм можна наглядно бачити на прикладі даних Цнм Жовтневого району Миколаївської області, грошову оцінку яких проведено суцільно у 2010 році та продемонстровано на рис. 6.

На рис. 7 наведено укрупнені значення аналізу щодо збільшення бюджетних надходжень у 2013 та наступних роках, за умов проведення у 2012 році грошової оцінки 10053 населених пунктів, дати оцінки яких перевищать гранично дозволений законом термін — 7 років.

Рис. 6
ДИНАМІКА ЗМІН БАЗОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЖОВТНЕВОГО РАЙОНУ МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ



Висновки

1. Чинним законодавством України визначено незалежні дані для формування бази оподаткування через Кі та І РВбмр, а саме:
 - реформування через Кі (за споживчими цінами) упродовж не більш 7 років;
 - формування через І РВбмр (за індексом змін ринкової вартості будівельно-монтажних робіт).
2. Нерозуміння проблеми вчасного проведення оцінки земель 734 населених пунктів на підтримання бази оподаткування в актуальному стані може коштувати консолідованим бюджетам Львівської та Вінницької областей майже 130 млн грн у 2013 та наступних роках та матиме тенденцію зросту бюджетних втрат у майбутніх бюджетних періодах.



Рис. 7
ТЕНДЕНЦІЯ ЗРОСТУ БЮДЖЕТНИХ ВТРАТ



Література

1. Закон України «Про оцінку земель».
2. Податковий кодекс України.
3. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213.
4. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений спільним наказом Держкомзему України, Міністерством аграрної політики України, Міністерством будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української Академії Аграрних Наук від 27.01.2006 №18/15/21/11.
5. Стандарт Держкомзему «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» СОУ ДКЗР 00032632-012:2009, затверджений наказом Держкомзему від 24 червня 2009 р. №335 та зареєстрований Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за №32595752/1927 від 10 вересня 2009 року.
6. Лист Мінрегіону від 03.02.2012 № 7/15-1649 «Про індекси зміни вартості будівельно-монтажних робіт, продукції промислового виробництва та опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення станом на 1 січня 2012 року».
7. Лист Держземагентства від 12.01.2011 № 355/22/6-12.
8. Збірники укрупнених показників відновлювальної вартості будівель та споруд для переоцінки основних фондів, затверджені Державним комітетом Ради Міністрів СРСР у справах будівництва 14 липня 1970 року.
9. Лист Мінрегіонбуду від 18.02.2011 № 21-20/381/0/6-11 «Про індекси зміни вартості будівельно-монтажних робіт, продукції промислового виробництва та опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення станом на 1 січня 2011 року».