

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ СПІВВІДНОШЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ різних категорій

Юрій ПАЛЕХА,
заступник директора
з наукової роботи,
керівник Центру ГІС
ДП Український
державний науково-
дослідний інститут
проекткування міст
«Діпромiсто»
імені Ю.М.Білоконя,
доктор
географічних наук



На початок 2012 року за даними Держземагентства нормативну грошову оцінку виконано на території 28,1 тис. населених пунктів України, що становить понад 94 відсотки від їх кількості. У багатьох населених пунктах оцінку виконували двічі і, навіть, тричі.

За період користування Методикою та Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів була створена база для оподаткування земель населених пунктів, запровадження орендних відносин, проведення аукці-

онів земельних ділянок та здійснення інших заходів, що передбачені Законом України «Про оцінку земель». Разом з тим, досвід виконання організаціями і, зокрема, інститутом «Діпромiсто», нормативної грошової оцінки земель населених пунктів різної категорії за період 1995-2012 рр. дозволяє стверджувати про необхідність внесення змін до методики, що використовується нині. Головною проблемою на сьогодні є наукове обґрунтування нових підходів до визначення середньої (базової) вартості земель населених пунктів. Розглянемо її детальніше.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів донині визначає Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, та Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що затверджений 27 січня 2006 р. спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук за №18/15/21/11.

За існуючою формулою середня (базова) вартість земель населеного пункту обчислюється таким чином:

$$Ц_n = \frac{B \times N_p}{N_k} \times K_{M1}, \quad (1)$$

де:

- Ц_n — середня вартість 1м² земель населеного пункту (в гривнях);
- В — витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на квадратний метр (в гривнях);
- Н_p — норма прибутку (6 %);
- Н_k — норма капіталізації (3 %);
- К_{M1} — коефіцієнт, який враховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення.

Застосування формули (1) полягає у послідовному вирішенні таких незалежних завдань:

- встановлення значення регіонального коефіцієнта К_{M1}, який визначається за таблицею 1.2-1.5 Порядку і відображає регіональні особливості формування земельної ренти у населених пунктах;
- розрахування показника витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту (В)

на підставі даних статистичної звітності за рік, що передує року виконання нормативної грошової оцінки;

- капіталізації показника В через норму прибутку і норму капіталізації, які у формулі (1) є константами, складаючи відповідно 6 і 3 відсотки.

Останнє завдання є найлегшим і зводиться до подвоєння одержаного показника В.

Почнемо із коефіцієнта К_{M1}. Він є добутком 4 коефіцієнтів, які умовно позначимо К_{M1_1}, К_{M1_2}, К_{M1_3} та К_{M1_4}.

Коефіцієнт К_{M1_1} визначається за табл.1.2 Порядку і характеризує чисельність населення населеного пункту, його географічне положення, адміністративний статус та господарські функції. Головним критерієм застосування цього коефіцієнта є чисельність населення. Враховуючи те, що найнижчий показник чисельності у таблиці 20 тис. осіб, можна порахувати, що лише для 169 міст України (через щорічну динаміку чисельності населення ця кількість постійно змінюється) може бути застосований цей коефіцієнт.

Доцільно було б провести більшу диференціацію коефіцієнта, враховуючи не тільки чисельність населення, але й інші показники, зазначені в таблиці: господарський статус, географічне положення тощо — подібну роботу наш інститут виконував на замов-

лення Держкомзему у 1997 році, але фактично її було покладено на поліцію.

Коефіцієнт К_{M1_2} визначається за табл.1.3 Порядку і враховує розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст. Значення цього коефіцієнта варіюється від 1,1 для міст із чисельністю населення 100 — 249,9 тис. осіб до 1,8 для міст, з населенням 2000 тис. осіб і більше. На сьогодні проблемою для застосування цього коефіцієнта є відсутність зведеної офіційної інформації про межі приміських зон великих міст, яку мають надавати органи містобудування та архітектури на підставі затверджених матеріалів генеральних планів. Це неодноразово призводило до суперечностей у застосуванні коефіцієнта К_{M1_2} при виконанні нормативної грошової оцінки населених пунктів, які потрапляють у приміську зону великого міста.

Коефіцієнт К_{M1_3} визначається за табл.1.4 Порядку і застосо-

вується для населених пунктів, які мають статус курортів. Статус курортів для населених пунктів встановлюють постанови Кабінету Міністрів України від 28 грудня 1996 р. № 1576 і від 13 грудня 1997 р. № 1391. Існуюча таблиця також потребує певного доопрацювання, оскільки за ретроспективний період перелік поселень, які слід відносити до курортних, розширився, а в деяких випадках (наприклад, м. Одеса) коефіцієнт К_{M1_3} слід застосовувати не для всієї території міста, а для тієї її частини, яка має курортний статус згідно із затвердженою містобудівною документацією.

Останній коефіцієнт К_{M1_4} визначається за табл.1.5 Порядку і враховує місце розташування населених пунктів у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. Підставою для віднесення населеного пункту до цієї категорії є постановва Кабінету Міністрів УРСР від 23 липня 1991 р. №106.

На практиці оцінювання застосувати всі чотири коефіцієнти при визначенні значення Км1 є нереальним. У більшості випадків ми використовуємо 1-2, рідше 3 коефіцієнти.

На сьогодні найскладнішою процедурою при розрахунку базової вартості є визначення показника витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту (В). Ми проаналізували і усереднили показники витрат, визначені у процесі виконання нормативної грошової оцінки населених пунктів різної категорії і різної чисельності населення (табл.1).

Таблиця 1

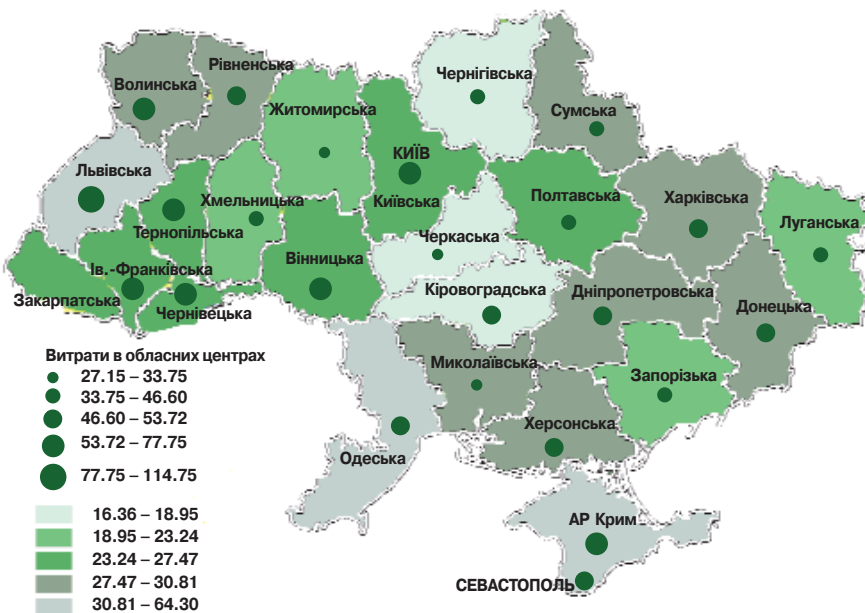
УСЕРЕДНЕНІ ЗНАЧЕННЯ ВИТРАТ НА ОСВОЄННЯ ТА ОБЛАШТУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (В) В РОЗРАХУНКУ НА 1 кв. м (грн.) ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ З РІЗНОЮ ЧИСЕЛЬНІСТЮ НАСЕЛЕННЯ

№	Групи населених пунктів з чисельністю населення (тис. осіб)	Кількість населених пунктів	Усереднений показник В
1	до 3	22525	9,73
2	від 3 до 10	838	17,53
3	від 10 до 20	182	22,94
4	від 20 до 50	81	26,89
5	від 50 до 100	45	38,16
6	від 100 до 250	17	45,12
7	від 250 до 500	17	50,09
8	від 500 до 1000	5	54,20
9	від 1000 і більше	4	54,35

Незначні коливання маємо між показником В по групах населених пунктів з чисельністю населення від 500 до 1000 осіб і за 1000. Істотний вплив на цю ситуацію здійснює показник В у м. Львові (більше 100 грн), який є найвищим серед міст України. Взагалі, розподіл показника В серед обласних центрів України свідчить не тільки про його більші відносні значення на Заході України порівняно зі Сходом, що цілком об'єктивно, зважаючи на компактність обласних центрів Львівської, Івано-Франківської,

Рис.1.

БАЗОВА ВАРТІСТЬ (Цнм) 1 кв.м ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ (грн) З УРАХУВАННЯМ ІНДЕКСАЦІЇ НА ПОТОЧНИЙ РІК



Тернопільської та інших західних областей порівняно з обласними центрами Донецької, Луганської, Запорізької, Полтавської та інших східних областей, але й про суттєві розбіжності цього показника між однотипними містами, наприклад — Хмельницький і Тернопіль, Житомир і Вінниця. Останній аспект викликає необхідність звернення уваги на правильність розрахунку цього показника окремими авторськими колективами, які виконують роботи з оцінювання. Зовсім незрозумілим є факт відсутності показника В для м. Ужгорода. Тут місцеві органи влади вольовим рішенням відмінили результати нормативної грошової оцінки, ввівши в практику власну методику розрахунку податку на землю.

Схожа картина спостерігається і при аналізі усередненого показника витрат по регіонах України — на рис.1 показано фоновим кольором. Найвищі значення ми отримуємо по Львівській, Одеській областях і АР Крим, найнижчі —

по Чернігівській, Черкаській та Кіровоградській областях.

Застосування методів математичної статистики при аналізі розподілу показника базової вартості у межах груп населених пунктів з різною чисельністю населення також засвідчили суттєві регіональні розбіжності (рис.2). Майже по всіх групах відзначається лідерство Київської, Одеської областей та АР Крим. При цьому відрив за показником базової вартості у цілому — на графіках позначено лініями темно-зеленого кольору — можна пояснити застосуванням у зазначених регіонах підвищених коефіцієнтів Км1: у Київській області — 1,8 для приміської зони Києва, в Одеській області та АР Крим — від 2 до 3 за рахунок курортного статусу. Але для показника витрат В це пояснення не спрацює. Відрив трьох зазначених регіонів за показником В — на графіках позначено лініями смарагдового кольору — виник з інших причин, які потребують детального аналізу.

Рис. 2.

РОЗПОДІЛ БАЗОВОЇ ВАРТОСТІ (ЦНМ) У РОЗРАХУНКУ НА 1 кв. м (грн) ПО ГРУПАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ:

- 1 — до 3000 осіб;
- 2 — від 3000 до 10000 осіб;
- 3 — від 10000 до 20000 осіб;
- 4 — від 20000 до 50000 осіб;
- 5 — від 50000 до 100000 осіб;
- 6 — від 100000 до 250000 осіб.

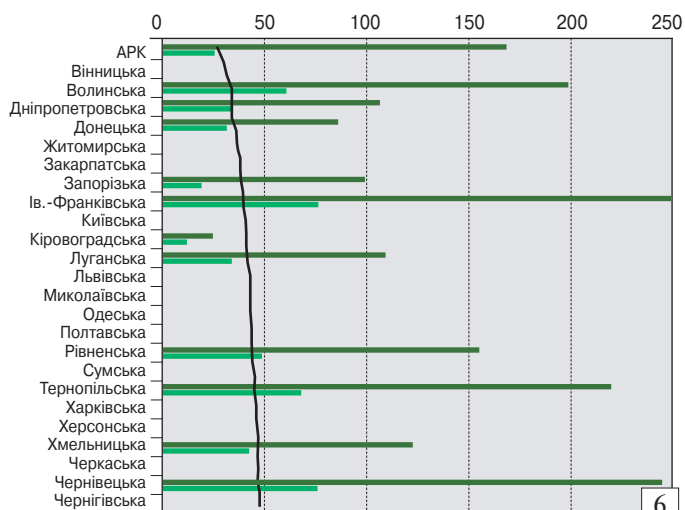
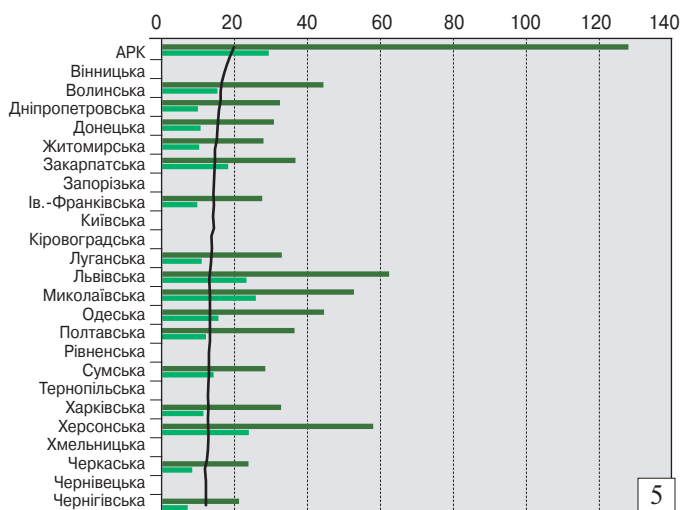
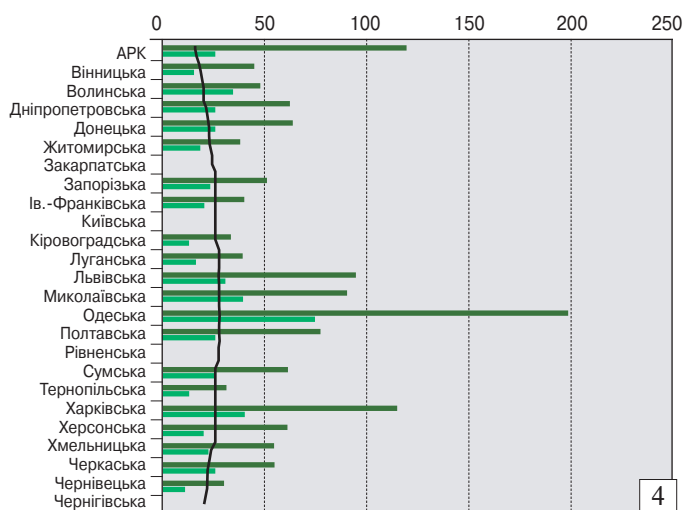
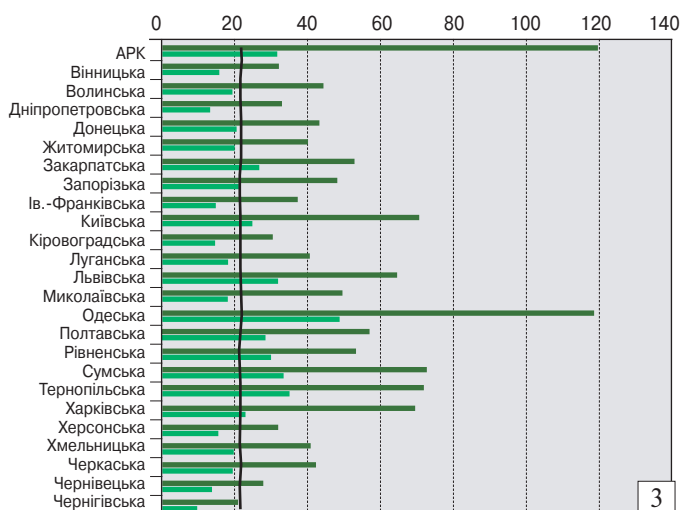
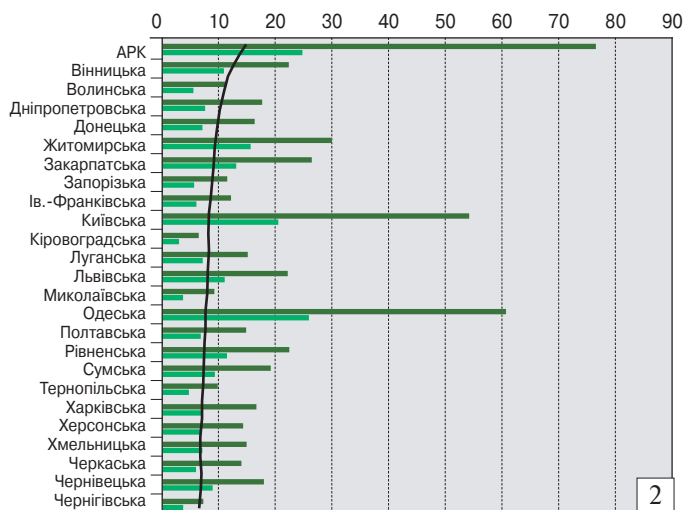
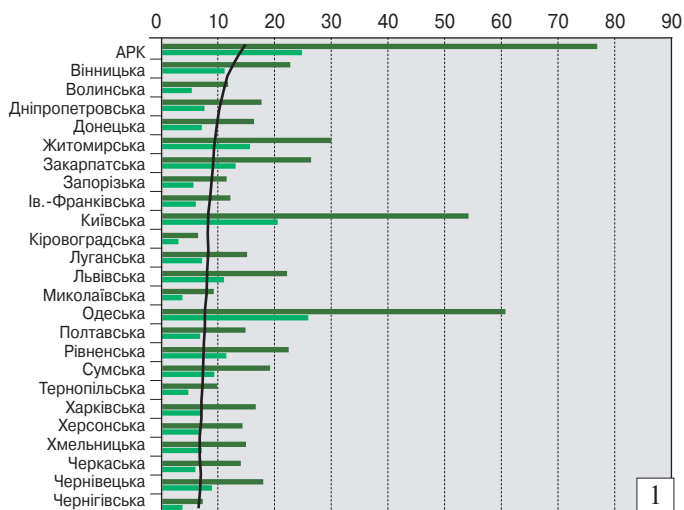
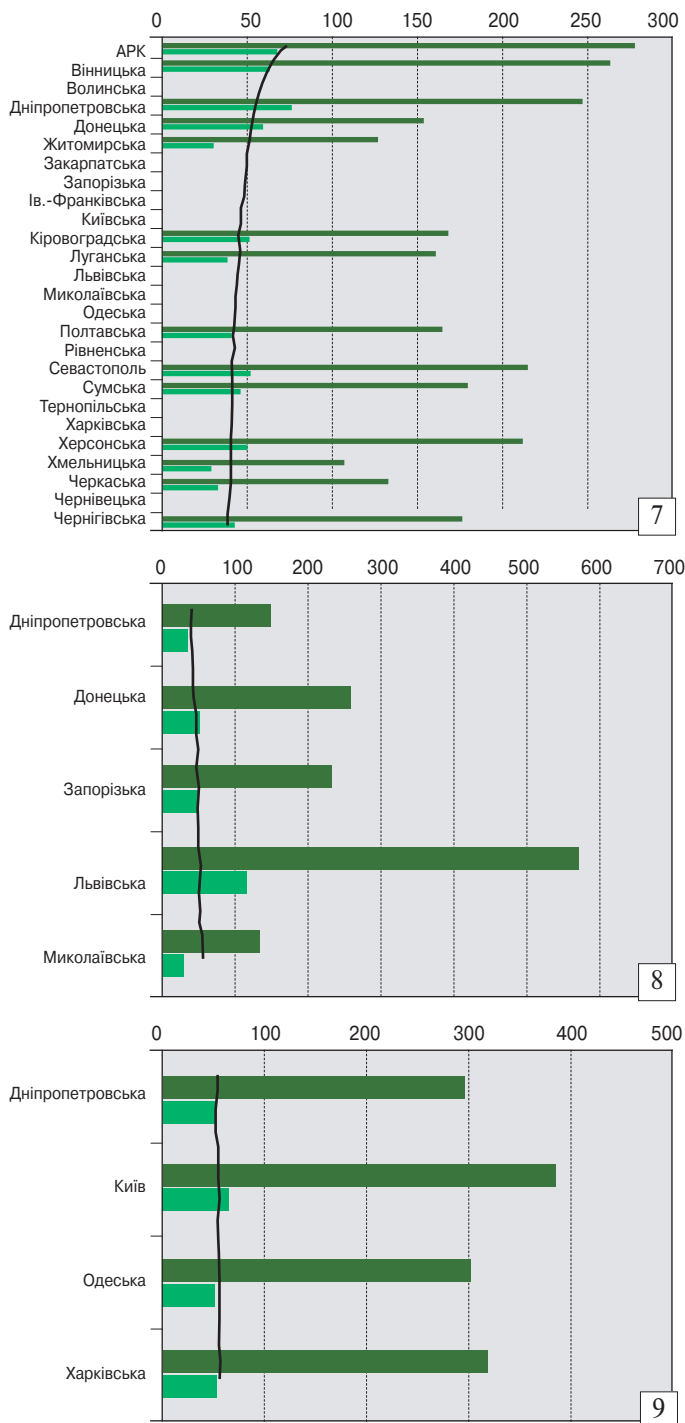


Рис. 2.

РОЗПОДІЛ БАЗОВОЇ ВАРТОСТІ (ЦНМ) У РОЗРАХУНКУ НА 1 кв. м (грн) ПО ГРУПАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ:

7 — від 250000 до 500000 осіб;
 8 — від 500000 до 1000000 осіб;
 9 — від 1000 000 і більше осіб.



Таблиця 2

ІНДЕКСИ ЗМІНИ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНО-МОНТАЖНИХ РОБІТ

дата	до 1991	01.01.2001	01.01.2002	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012
01.01.2012	20,13	4,18	3,92	3,78	3,57	2,86	2,45	1,98	1,68	1,25	1,19	1,11	1,00
01.01.2011	18,09	3,75	3,53	3,40	3,21	2,57	2,20	1,78	1,51	1,12	1,07	1,00	
01.01.2010	16,97	3,52	3,31	3,19	3,01	2,41	2,06	1,67	1,41	1,05	1,00		
01.01.2009	16,11	3,34	3,14	3,03	2,86	2,29	1,96	1,58	1,34	1,00			
01.01.2008	12,00	2,49	2,34	2,26	2,13	1,70	1,46	1,18	1,00				
01.01.2007	10,18	2,11	1,98	1,91	1,80	1,45	1,24	1,00					
01.01.2006	8,22	1,71	1,60	1,55	1,46	1,17	1,00						
01.01.2005	7,04	1,46	1,37	1,32	1,25	1,00							
01.01.2004	5,64	1,17	1,10	1,06	1,00								
01.01.2003	5,32	1,10	1,04	1,00									
01.01.2002	5,13	1,06	1,00										
01.01.2001	4,82	1,00											

Рис. 3.

ЗРОСТАННЯ ІНДЕКСУ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНО-МОНТАЖНИХ РОБІТ ЗА ПЕРІОД 2001-2012 р.р.



Необхідно замислитися щодо динаміки зростання показника В (йї автоматично — базової вартості) у подальшому. Адже прямої і чіткої процедури індексації відновної (первісної) вартості об'єктів інфраструктури ми на сьогодні не маємо. Стандарт СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» передбачає у разі відсутності інформації про відновну вартість об'єктів інфраструктури застосовувати укрупнені показники відновної вартості, які змінюються щоквартально за індексами зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт (БМР). За період з 1991 по 2012 роки коефіцієнт індексації вартості БМР склав 20,13, причому найбільші темпи його зростання зафіксовані у 2008 р. (з 12 до 16,11). Індеси зміни ринкової вар-

тості БМР у період 2001-2012 рр. наведено у табл. 2.

Подальше зростання індексу ринкової вартості БМР (ми можемо спрогнозувати його величину у 2013 р. на рівні не нижче 21,5, а у 2014 р. — на рівні 22-23, як це видно з графіка на рис.3), може суттєво вплинути на нормативну грошову оцінку земель населених пунктів, яка буде виконуватися у найближчі роки. Тобто, подальша «прив'язка» показника витрат В та базової вартості в цілому до індексації витрат на освоєння та облаштування територій населених пунктів в комплексі із продовженням кризових явищ в економіці може призвести до соціальних протестів проти оцінки у більш значній частині населених пунктів України.

Вихід з цього скрутного становища є — необхідно відійти від показника витрат на освоєння та облаштування території, який ґрунтується на відновній вартості основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури і за середню вартість території населеного пункту брати показник рентного доходу у розрахунку на 1 м². Розрахувати цей показник для окремих груп населених пунктів можливо, адже у розпорядженні маємо фактичний матеріал з більш ніж 94% поселень.

Запровадження показника рентного доходу на одиницю території необхідно проводити з одночасним економічним обґрунтуванням величини норми прибутку та норми капіталізації, які вже 17 років залишаються незмінними. Враховуючи при вдосконаленні Методики та Порядку грошової оцінки земель населених пунктів вище наведені пропозиції щодо розрахунку регіонального коефіцієнта К_{м1}, доцільно скласти таблицю рентного доходу для населених пунктів різної категорії і чисельності населення.

Важливим завданням є підвищення уваги органів Держземагентства до рівня виконання робіт із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. На жаль, фахівці, які проводять експертизу технічної документації, не завжди повною мірою розуміють сутність оцінки, не володіють технологією та методологією її проведення. Звертаючи увагу на формальні речі, допускають істотні методологічні помилки, в ре-

зультаті чого створюється невідповідність результатів нормативного оцінювання як між регіонами, так і між населеними пунктами однієї групи. Отже, можливе загострення соціальної напруги, недоотримання платежів у державний бюджет.

Запорукою врегулювання зазначених проблем є створення Держземагентством суцільної бази даних грошової оцінки населених пунктів, відкритої для широкого доступу.

