

ПРО ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

Людмила ТУРОВСЬКА,

FRICS, Заслужений економіст України, заслужений оцінювач УТО,
Голова Всеукраїнського об'єднання організацій роботодавців
«Федерація роботодавців у сфері оцінки та землеустрою України»

За основним цільовим призначенням землі України поділяються на дев'ять категорій, одна з яких: — землі сільськогосподарського призначення.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. Ці землі можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

До земель сільськогосподарського призначення Земельний кодекс України (ст. 22 ЗКУ) відносить сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, захисні насадження, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під меліоративними системами, землі під інфраструктурою оптових ринків тощо).

Сільськогосподарські землі передаються у власність та надаються у користування громадянам та юридичним особам для вищезазначених цілей.

Земельні ділянки, у тому числі і сільськогосподарського призначення, Цивільним і Земельним кодексами віднесені до об'єктів нерухомого майна, а, отже, можуть відчуватися власниками.

Однак, вільний обіг частини земельних ділянок сільгосппризначення, то законодавством обмежено на певний час їх вільний обіг.

Так, п. 15 Перехідних положень ЗКУ встановлено, що:

«До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається:

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам — учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами».

Для систематизації матеріалів до визначенню підходів до оцінки приватних земельних ділянок сільгосппризначення, які перебувають у приватній власності, залежно від положень законодавства про відчуження (вільне або примусове), насамперед треба відповісти на такі запитання:

- які земельні ділянки підпадають під дію мораторію?
- чи всі землі ОСГ підпадають під дію мораторію?
- якщо не всі землі ОСГ підпадають під дію мораторію, то як відрізняється методика оцінки їх вартості?
- для яких суспільних потреб можуть викуповуватися підмораторні землі?

З аналізу Перехідних положень ЗКУ випливає, що передбачена в них заборона на відчуження стосується двох видів земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб:

- 1) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- 2) для ведення ОСГ на земельних ділянках, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв).

Заборона на відчуження земельних ділянок товарного сільгоспвиробництва стосується всіх ділянок без виключення, незалежно від способу та підстав набуття їх у власність.

Що ж до земельних ділянок для ведення ОСГ, то не все однозначно. Не всі земельні ділянки з цільовим призначенням «для ведення ОСГ» підпадають під дію мораторію. У п. 15 ЗКУ мова йде лише про ті землі ОСГ, які виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв). Тобто в Перехідних положеннях конкретно вказано правові підстави отримання громадянами земельної ділянки ОСГ у власність через *виділення в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)*.

Набуття права власності на земельну ділянку для ведення ОСГ на підставі цивільно-правових угод регулюються Цивільним та Земельним кодексами України. А набуття права власності на земельну ділянку для ведення ОСГ шляхом її виділення в натурі власнику земельної частки (паю) визначається Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Отже, на земельні ділянки для ведення ОСГ, які отримані особою у власність іншими способами, а не шляхом виділення в натурі земельних часток (паїв), а іншими способами, які передбачені у ст. 81 ЗКУ, заборона на відчуження не поширюється.

До таких земельних ділянок ОСГ відносяться:

- 1) земельні ділянки, надані громадянам України для ведення ОСГ на підставі рішень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у межах норм безоплатної приватизації згідно зі статтею 121 ЗКУ;
- 2) земельні ділянки, набуті у власність громадянами та юридичними особами України на підставі цивільних договорів (купівлі-продажу, дарування, міни тощо) у період, в який ОСГ не було під дією мораторію (до 2007 року), або придбані в час, коли не діяв мораторій: з 01.01.2007 по 12.01.2007 року;

Для підтвердження факту, чи поширюється дія мораторію на земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення ОСГ» чи ні, слід посилатися на дані (у формі довідки) відповідного територіального органу Держземагентства України.

Разом з тим, «підмораторні» земельні ділянки сільськогосподарського призначення теж можуть відчужуватися, але тільки шляхом:

- передачі у спадщину;
- обміну земельними ділянками;
- вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

При оформленні спадщини та обміну земельними ділянками застосовується нормативна грошова оцінка земель. Для викупу земельних ділянок для суспільних потреб застосовується експертна грошова оцінка, тому зупинимось детальніше на останній.

Викуп для суспільних потреб

Для задоволення суспільних потреб — під викупом земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, розуміють *добровільну* передачу ділянок у державну чи комунальну власність шляхом укла-

Оцінка земельних ділянок, які відчужуються для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

Пунктом 15 Перехідних положень ЗКУ задекларована можливість вилучення (викупу) підмораторних земель для суспільних потреб. А Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» регулюються суспільні відносини, пов'язані з:

- 1) викупом земельних ділянок для забезпечення суспільних потреб;
- 2) примусовим відчуженням земельних ділянок нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності.

Відносини, пов'язані з примусовим відчуженням земельних ділянок з інших, ніж суспільна необхідність, мотивів в процесі примусового виконання рішень судів та інших органів, регулюються Законом України «Про виконавче провадження».

Суспільними потребами цим Законом визначено:

«забезпечення національної безпеки і оборони; будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин; будівництво захисних гідротехнічних споруд; будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва; створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ; розташування об'єктів природно-заповідного фонду».

Викуп для суспільних потреб проводиться виключно на добровільній основі. Спочатку власник земельної ділянки має надати згоду на викуп у нього земельної ділянки для суспільних потреб і тільки після цього укладається відповідна угода.

Якщо власник земельної ділянки такої згоди не дав, така ділянка, як виняток, може бути примусово відчужена у державну чи комунальну власність з мотивів суспільної необхідності. Вищезгаданий Закон визначив виключний перелік випадків, які підпадають під примусове відчуження об'єктів з мотивів

суспільної необхідності, а саме під розміщення:

об'єктів національної безпеки і оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду; кладовищ.

дення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом. У разі викупу цих об'єктів для суспільних потреб власнику (власникам) може бути відшкодована їх вартість у грошовій формі або може бути надано у власність іншу рівноцінну земельну ділянку чи об'єкти неру-

хомого майна, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни. Тобто, замість викупної ціни земельної ділянки її власнику може бути передана у власність інша рівноцінна земельна ділянка в межах території, на яку поширюються повноваження органу, що прийняв рішення про викуп.

Викуп з мотивів суспільної необхідності

Викуп з мотивів суспільної необхідності — це примусове відчуження земельних ділянок, під яким розуміють перехід права власності на земельні ділянки, які перебувають у приватній власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади за рішенням суду. Примусове відчуження земельних ділянок може бути застосоване лише за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості або надання їх власникам відповідно до інших рівноцінних земельних ділянок. Рішенням суду визначається викупна ціна земельної ділянки та порядок її виплати, а також перелік та порядок надання майна замість відчуженого.

Викупна ціна

Як же розрахувати викупну ціну земельної ділянки при викупі її для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності?

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»:

«**Викупна ціна** — вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода».

При викупі земельної ділянки у юридичної або фізичної особи для суспільних потреб оцінювач визначає не тільки ринкову вартість даної земельної ділянки, а додає до неї величину збитків, які понесе власник.

В викупна ціна = $V_{зд.} + (V_{зб.} + V_{ув.})$,

де $V_{зд.}$ — вартість земельної ділянки з врахуванням наявних земельних поліпшень;
 $V_{зб.}$ — збитки, завдані власникові, в тому числі збитки у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами;
 $V_{ув.}$ — упущена вигода власника.

Що ж таке збитки, завдані власникові, в тому числі збитки у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами і як їх розрахувати?

Статтею 22 Цивільного кодексу України дано визначення збитків, зокрема, збитками є:

- 1) *втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки);*
- 2) *доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).*

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам затверджено постановою Кабінет Міністрів України від 19.04.1993 року № 284. Цим порядком до збитків віднесено також неодержаний доход — це *дохід, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.*

Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент їх заподіяння, проведених витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).

Разом з тим, витрати власника земельної ділянки, пов'язані з новим будівництвом, реконструкцією та капітальним ремонтом будівель і споруд, передачею їх у користування, заставу, закладенням багаторічних насаджень та проведенням інших заходів, що значно підвищують викупну ціну, за умови, що такі дії вчиняються після отримання власником об'єктів письмового повідомлення про їх викуп, **не відшкодовуються.**

Визначення викупної ціни при наданні земельної ділянки взаємін вилученої для суспільних потреб

При наданні власнику замість земельної ділянки, що вилучається для суспільних потреб, іншої ділянки і перенесенні земельних поліпшень (нерухомих речей) на цю ділянку оцінювач враховує не тільки спричинені збитки при переміщенні нерухомих речей і упушену вигоду, а оцінює також і величину зміни вартості земельної ділянки.

В викупна ціна = $-ΔBL + (V_{длок.} + V_{ув.})$,

де $ΔBL = BL_{нова} - BL_{стара}$
 — при збільшенні вартості нової ділянки зменшується ціна викупу,
 — при зменшенні вартості нової ділянки власник отримує виплату за додаткові витрати;
 $BL_{нова}$, $BL_{стара}$ — вартості нової і старої (відчужуваної) земельних ділянок з врахуванням вартостей земельних поліпшень, які на них розташовані;
 $V_{длок.}$ — вартість виготовлення документації із землеустрою та витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї,
 $V_{ув.}$ — упущена вигода власника.

Відповідно до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» у разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої у викупну ціну включається вартість виготовлення документації із землеустрою та витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї (ст. 5).

За згодою власника (власників) йому може бути передано у власність іншу земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна більшої вартості (але не більше ніж на 10 відсотків від їх експертної оцінки), що передбачає виплату власником різниці у вартості такого майна, або меншої вартості, що передбачає виплату власнику різниці у вартості такого майна (ст. 14).

Вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону. Звіти з експертної

ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

№ п/п	Призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення	Умови продажу	Методичні підходи до оцінки	Предмет договору про оцінку	Посилання на нормативно-правові акти
1.	для ведення товарного с/г виробництва, в тому числі для ведення фермерського господарства (вироблення товарної с/г продукції)	Мораторій (заборона купівлі-продажу подібних ділянок). Вилучення (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб або примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності	МК - капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма)	Визначення вкупної ціни	1, 4, 6, 7, 11, 12
2.	для ОСГ ₁ (земельні ділянки, виділені в натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства)				
3.	для ОСГ ₂ (крім земельних ділянок, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв);	Не підпадають під дію мораторію. Вилучення (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб або примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності	Будь-який методичний підхід	Визначення вартості земельної ділянки	1, 4, 12
4.	для інших цілей (для садівництва, для ведення підсобного сільського господарства тощо)	Примусове відчуження не з мотивів суспільної необхідності			
5.		Вільний продаж			1, 4, 10, 12

грошової оцінки земельних ділянок, що відчужуються, підлягають рецензуванню, державній експертизі землевпорядної документації у випадках та в порядку, визначених законом.

Визначення методичного підходу при проведенні експертної грошової оцінки

Згідно зі статтею 19 Закону України «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ОСГ, що проводиться у зв'язку з викупом земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

З продовженням дії мораторію крім заборони відчуження земельних ділянок для ведення товарного сільгоспвиробництва та ОСГ, заборонена і зміна їх цільо-

вого призначення, тому й оцінка проводиться «з урахуванням їх використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб», тобто не під кафе чи автозаправку, а під виробництво с/г продукції.

Оцінка земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства проводиться:

- при викупі для суспільних потреб чи примусовому відчуженні з мотивів суспільної необхідності — на основі тільки одного методичного підходу — капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- при примусовому відчуженні з інших, ніж суспільна необхідність, мотивів — із застосуванням будь-яких методичних підходів (або всіх у разі наявності необхідної інформації);
- при відчуженні земельних ділянок, які вільно пропонуються на ринку нерухомого майна, які надані громадянам у межах норм безоплатної приватизації, придбані у власність на підставі цивільних договорів, отримані прийняттям спадщини тощо — із застосуванням будь-яких методичних підходів.

Література

1. Земельний кодекс України.
2. Цивільний кодекс України.
3. Господарський кодекс України.
4. Закон України "Про оцінку земель".
5. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".
6. Закон України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності".
7. Закон України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)".
8. Закон України "Про особисте селянське господарство".
9. Закон України "Про фермерське господарство".
10. Закон України "Про виконавче провадження".
11. Постанова Кабінету міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 "Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам".
12. Постанова Кабінету міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 153 "Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок" // Офіційний вісник України, 2002, № 42 (01.11.2002).
13. Національний стандарт № 1 "Загальні засади майна і майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 // Офіційний вісник України, 2003, № 37 (26.09.2003г.).
14. Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. № 1442 // Офіційний вісник України, 2004, № 44 (19.11.2004 р.).
15. Міжнародні стандарти оцінки 2011/Переклад з англ. УТО. — К., "Аванпост-Прим", 2012.
16. Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України №963 від 25 липня 2007 р.