

УДК 332.33:349.414

НЕДАШКІВСЬКА Т.М., канд. екон. наук

*Білоцерківський національний аграрний університет*

**УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ЩОДО ОЦІНКИ ОБМЕЖЕНЬ (ОБТЯЖЕНЬ), ЯКІ ВСТАНОВЛЮЮТЬСЯ ЧЕРЕЗ ФОРМУВАННЯ ОХОРОННИХ І САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОН, ЗОН САНІТАРНОЇ ОХОРОНИ ТА ЗОН ОСОБЛИВОГО РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

У статті висвітлено існуючі методичні підходи щодо оцінки обмежень (обтяжень), які встановлюються через формування охоронних і санітарно-захисних зон, зон санітарної охорони та зон особливого режиму використання земель. Проаналізовано методологію визначення недоодержаного доходу на обмежених (обтяжених) землекористуваннях, методичні підходи щодо оцінки недоодержаного доходу, а також основні підходи до проведення розрахунку розмірів збитків сільськогосподарського виробництва. Запропоновано вдосконалення методології розрахунку сумарного недо-одержаного доходу та наукового підходу щодо визначення величини пониження якості земель внаслідок прокладання нафтопроводу.

**Ключові слова:** недоодержаний дохід, чистий дохід, зерновий еквівалент, обмеження (обтяження), санітарно-захисні зони, бал бонітету, урожайність, відшкодування втрат, коефіцієнт інтенсивності.

**Постановка проблеми.** У сучасних умовах ринкові земельні відносини потребують формування нових відносин між землевласниками і землекористувачами в Україні на основі обмежень чи обтяжень їх прав на земельні ділянки. Враховуючи наявність наукових джерел, багато питань з цієї проблеми, особливо економічної, екологічної та соціальної оцінки обмежень і обтяжень у використанні земель, визначення і відшкодування втрат і збитків залишаються невирішеними або є дискусійними, що потребує більш глибокого обґрунтування в процесі структуризації сільськогосподарського землекористування на засадах сталого розвитку.

Для застосування на практиці цих підходів необхідно багато часу та розрахункових матеріалів, кількісних показників для вирішення відшкодування втрат і збитків, які здійснюються, як правило, в судовому порядку. Отже, вказані підходи є неприйнятними в реальній практиці і підлягають удосконаленню.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанню формування і оцінки обмежень (обтяжень) за використання земель висвітлено у працях таких провідних вчених: Д.І. Бабміндра, Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, Р.М. Курильцев, Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, А.Д. Юрченко.

Аналіз літературних джерел щодо оцінки обмежень (обтяжень) засвідчує наявність наукових підходів. Перший базується на визначенні недоодержаного доходу на земельній ділянці, яка тимчасово вилучається для будівництва чи реконструкції (ремонт) режимоутворювального об'єкта та на прилеглих до неї територіях, на які негативно впливає вказане будівництво. Іншим рекомендується застосовувати зерновий еквівалент для усіх основних сільськогосподарських культур.

Зокрема, багато питань в цій сфері стосується економічної та екологічної оцінки застосування обмежень і обтяжень за розробки землевпорядної документації, визначення та відшкодування втрат і збитків, спричинених обмеженнями і обтяженнями. Вони залишаються невирішеними як в методичному, так і практичному відношенні, або є дискусійними й потребують більш глибокого обґрунтування.

**Мета і завдання дослідження** – висвітлення існуючих методичних підходів щодо оцінки обмежень (обтяжень), які встановлюються через формування охоронних і санітарно-захисних зон, зон санітарної охорони та зон особливого режиму використання земель та їх удосконалення.

**Матеріали і методика досліджень.** Матеріалом дослідження є монографічна література, нормативно-правові акти, статті періодичних видань і підручники. Методологічною та теоретичною основами досліджень стали діалектичний метод пізнання і системний підхід до вивчення питання оцінки обмежень (обтяжень), які встановлюються формуванням охоронних і санітарно-захисних зон, зон санітарної охорони та зон особливого режиму використання земель.

**Результати досліджень та їх обговорення.** Аналіз літературних джерел щодо оцінки обмежень (обтяжень) у землекористуванні показує, що більшість науковців притримуються однієї методології, а саме: визначення недоодержаного доходу на обмежених (обтяжених) землекористуваннях [2]. Разом з тим, методичні підходи щодо визначення недоодержаного доходу науковці застосовують різні. Так, професор Д.І. Бабміндра вважає, що недоодержаний дохід (НД) становить сума: недоодержаного доходу від тимчасово несільськогосподарського використання ділянки (НД<sub>1</sub>); недоодержаний дохід внаслідок зниження якості ґрунтів на ділянці на час повернення її землевласнику (землекористувачу) (НД<sub>2</sub>); недоодержаного доходу від земель, прилеглих до відведеної ділянки, викликаних впливом діяльності на тимчасово відведеній ділянці (НД<sub>3</sub>):

$$НД = НД_1 + НД_2 + НД_3. \quad (1)$$

Основним показником недоодержаного доходу є дохід, який втрачається за тимчасового вилучення із сільськогосподарського виробництва земельної ділянки [2]. Недоодержаний дохід за рахунок зниження якості земельної ділянки розраховується за такою формулою [2]:

$$НД_2 = НД_1(1 - K_{зб}), \quad (2)$$

де НД<sub>2</sub> – недоодержаний дохід з ділянки;

$K_{зб}$  – коефіцієнт зниження бала бонітету (зниження продуктивності угіддя);

Недоодержаний дохід на прилеглих землях, спричинений діяльністю на відведеній ділянці, обчислюється за формулою [2]:

$$НД_3 = \frac{НД_1}{Пл_{зд}} \cdot (1 - K_{зд}) \cdot Пл'_{зд}, \quad (3)$$

де  $Пл_{зд}$  – площа земельної ділянки, га;

$Пл'_{зд}$  – площа прилеглих пошкоджених земель, га.

Аналізуючи цей підхід, неважко помітити, що в сумарний недоодержаний дохід доцільно включати тільки НД<sub>1</sub> і НД<sub>3</sub>. Дохід НД<sub>2</sub> недоцільно включати, бо буде подвоєний підрахунок.

Погіршення якості земельної ділянки після повернення з тимчасового відведення, необхідно обраховувати і відшкодовувати окремо. Однак, слід зауважити, що здійснювати підрахунок за цим підходом необхідно в тих випадках, коли повертається земельна ділянка власнику чи землекористувачу без належної рекультивациі.

Доктор економічних наук, професор Добряк Д.С. [3; 4] рекомендує визначати втрати або збитки, спричинені обмеженнями використання або погіршення якості сільськогосподарських угідь під впливом діяльності підприємств, установ, організацій, у відсотках від нормативу вартості освоєння нових земель залежно від зниження вартості сільськогосподарських угідь за даними нормативної грошової оцінки. Обмеження прав землевласників і землекористувачів у використанні земельних ділянок призводить до збільшення витрат на виробництво сільськогосподарської продукції за рахунок збільшення кількості поворотів і розворотів за обробітку полів, неповне використання потужностей сільськогосподарської техніки під час виконання польових робіт в охоронних зонах. Вказані чинники, як засвідчують експериментальні землевпорядні розробки, призводять до збільшення виробничих витрат до 15-20 %, а звідси і втрат сільськогосподарського виробництва. Внаслідок цього зменшується цінність сільськогосподарських земель в охоронних зонах, що адекватно відображається на розмірах оцінки земельних ділянок у грошовому вимірі [5].

Необхідно визначити й інші методичні підходи щодо оцінки недоодержання доходу за обмеження використання орних земель на основі визначення зернового еквівалента. Сутність цього методу полягає у співвідношенні (порівнянні) показника чистого доходу оцінних культур до чистого доходу від вирощування зернових культур [1; 6]. Аналізуючи цей підхід, необхідно стверджувати, що він у порівнянні з іншими відрізняється складністю, якщо включати в розрахунок усі основні сільськогосподарські культури. А головне, що з іншого боку неймовірно підтвердити його офіційними документами. Це дуже важливо з погляду реального відшкодування втрат, що спричиняються обмеженнями (обтяженнями) у сільськогосподарському землекористуванні.

Необхідно також розглянути методичні підходи щодо оцінки втрат і збитків, які спричиняються будівництвом лінійних споруд трубопровідного транспорту (нафто- і газопроводів, водоводів, підземних каналізаційних колекторів). Для прикладу візьмемо науковий підхід Р.М. Курильцева [8],

який пропонує в основу визначення величини пониження якості земель внаслідок прокладання нафтопроводу покласти бонітетну оцінку ґрунтів з врахуванням коефіцієнта інтенсивності використання земель. Аналізуючи такий підхід, не можна погодитися з його автором, особливо щодо застосування механічного розподілу траси трубопроводу для польового обстеження та забору ґрунту для аналізу через кожні 100-150 м для кожного встановленого ґрунтового виділу.

Доцільно ж польове обстеження здійснювати по трасі й з обох її боків – до 50 м – з визначенням агрогруп ґрунтів, по яких і брати зразки ґрунту для аналізу і встановлення морфологічних нормативів та фізико-хімічних властивостей. Ці дані необхідно заактовувати, а потім акт підписувати комісією, до складу якої повинні входити власники земельних ділянок та представники трубопроводу. Крім вказаного недоліку щодо механічного розподілу траси нафтопроводу для польового обстеження, необхідно враховувати стан використання земельних ділянок, які відводяться для будівництва лінійних об'єктів.

Чинне земельне законодавство України регламентує відшкодування збитків, що заподіяні внаслідок вилучення (викупу) або оренди сільськогосподарських угідь для будівництва лінійних об'єктів.

Статтею 156 Земельного кодексу України визначено, що власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом; тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок; погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан; неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки [7].

Згідно зі статтею 157 Земельного кодексу України, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України [7]. Відшкодування вказаних збитків також регламентується статтею 16 Закону України «Про трубопровідний транспорт».

Розміри відшкодувань збитків сільськогосподарського виробництва ґрунтуються на базових показниках, визначених з урахуванням номенклатури ґрунтів, які поширені у районах будівництва і наявних, наприклад, трас газопроводів чи інших лінійних об'єктів.

Оцінка розмірів збитків сільськогосподарського виробництва здійснюється для таких випадків:

- будівництво чи реконструкція газопроводу терміном в межах одного вегетаційного періоду: за наявності посівів, проведеного обробітку ґрунту, внесення добрив, без проведення посіву культур;
- будівництво чи реконструкція газопроводу проводиться в межах декількох вегетаційних періодів.

Основні підходи до проведення оцінки розмірів збитків полягають у наступному. Розрахунок розмірів збитків сільськогосподарського виробництва у разі вилучення (викупу) земельної ділянки під будівництво чи реконструкцію газопроводу у випадку наявності на ній посівів проводиться за формулою:

$$P_{зб.-1} = Уб.д.х \times Цз + Уд \times Цз - Взб.ур. + Дп.з. + Дн.в. + Дс.п., \quad (4)$$

де  $P_{зб.-1}$  – повний розмір збитків сільськогосподарського виробництва, в гривнях;

Уб.д.х – урожайність культури на неудобреному ґрунті, ц з 1 га;

Цз – ціна закупівельна за 1 ц відповідної культури;

Уд – прибавка урожаю за рахунок внесених добрив;

Взб.ур. – витрати на збір урожаю культури з 1 га, грн;

Дп.з. – частка плати за землю, грн;

Дн.в. – частка накладних витрат виробництва, грн;

Дс.п. – частка страхових платежів за посіви, грн.

Прибавка урожаю за рахунок внесених добрив визначається за формулою:

$$U\delta = PrxONPK, \quad (5)$$

де  $Pr$  – внесено поживних речовин (МРК), кг на 1 га;

$ONPK$  – окупність 1 кг поживних речовин (МРК) приростом урожаю, кг зернових одиниць.

Розрахунок розмірів збитків сільськогосподарського виробництва у разі вилучення (викупу) земельної ділянки під будівництво чи реконструкцію газопроводу у випадку проведеного попереднього обробітку ґрунту та внесення добрив, але не проведеного посіву культури згідно з діючою сівозмінною, проводиться за формулою:

$$Pзб.-2 = Pзб.-1 - Зпк - Дсп., \quad (6)$$

де  $Pзб.-2$  – розмір збитків без посіву культури;

$Pзб.-1$  – повний розмір збитків сільськогосподарського виробництва;

$Зпк$  – непроведені затрати на посів культур;

$Дсп.$  – доля страхових платежів за посіви, грн.

Розрахунок розмірів збитків сільськогосподарського виробництва у разі вилучення (викупу) земельної ділянки під будівництво чи реконструкцію газопроводу у випадку проведеної підготовки ґрунту без внесення добрив і відсутності на ній посівів культур, проводиться за формулою:

$$Pзб.-3 = Уб.д. \times Цз. - Взб.ур. + Дз + Дн.в. - Зпк, \quad (7)$$

де  $Pзб.-3$  – розмір збитків без внесення добрив і відсутності посівів;

$Уб.д.$  – урожайність культури на неудобреному ґрунті, ц з 1 га;

$Цз$  – ціна закупівельна за 1 ц відповідної культури;

$Взб.ур.$  – витрати на збір урожаю культури;

$Дз.$  – частка плати за землю, грн;

$Дн.в.$  – частка накладних витрат виробництва, грн;

$Зпк$  – непроведені затрати на посів культур.

Розрахунок розмірів збитків сільськогосподарського виробництва (неотриманих доходів) у разі вилучення (викупу) земельної ділянки під будівництво чи реконструкцію газопроводу у випадку протягом декількох вегетаційних періодів проводиться на наступні роки за формулою:

$$Pзб.-4 = Pзб.-3 - Зпг. \times Кв.п., \quad (8)$$

де  $Pзб.-4$  – розмір збитків (неодержаних доходів) за кожний наступний рік;

$Pзб.-3$  – розмір збитків без внесення добрив і відсутності посівів;

$Зпг.$  – розмір затрат на підготовку ґрунту;

$Кв.п.$  – кількість вегетаційних періодів.

Вартість виконаних робіт визначається відповідно до технологічних карт та існуючих розцінок на виконані роботи. Основні технології вирощування сільськогосподарських культур були розроблені Інститутом землеустрою УААН у 1986–1987 роках для господарств усіх адміністративних районів і областей України згідно з агровиробничими групами ґрунтів («Рабочие проекты организации возделывания сельскохозяйственных культур в севооборотах»).

Для розробки технологій можуть бути використані "Технологічні карти з розробки укрупнених нормативів виробничих витрат в рослинництві для внутрігосподарського планування в господарствах України", 1980, УкрНДІ економіки та організації сільського господарства ім. О.Г. Шліхтера, а також рекомендації інших науково-дослідних установ.

**Висновок.** Враховуючи недосконалість існуючих методичних підходів щодо оцінки обмежень (обтяжень) у сільськогосподарському землекористуванні та визначення втрат, які спричиняються цими обмеженнями, виникає потреба в розробці нових наукових підходів та удосконаленні існуючих методів оцінки обмежень (обтяжень) у використанні земель, які були б більш прийнятними у сучасних ринкових умовах.

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Волков С.Н. Землеустройство. Учебник и учебное пособие для студентов высших учебных заведений / С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2013. – 992с.

2. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С.Добряк, Д.І. Бабміндра. – К.: Урожай, 2006. – 336 с.
3. Добряк Д.С. Теоретико-методологічні засади визначення втрат, спричинених обмеженнями (обтяженнями) у сільськогосподарському землекористуванні / Д.С. Добряк, Т.М. Недашківська // Землевпоряд. вісн. – 2012. – №5. – С. 28–32.
4. Добряк Д.С. Методология определения потерь сельскохозяйственного производства, вызванных ограничениями в использовании земель / Д.С. Добряк, Т.М. Недашкова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М., 2013. – №5 (101). – С. 32–36.
5. Добряк Д.С. Вплив обмежень у сільськогосподарському землекористуванні на нормативну грошову оцінку орних земель на прикладі Київської області / Д.С. Добряк, Т.М. Недашківська // Землевпоряд. вісн. – 2012. – №12. – С. 35–38.
6. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Й.М. Дорош. – К.: ЦЗРУ, 2007. – 236 с.
7. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3–4. – С. 27.
8. Курильцев Р.М. Методичні підходи до оцінки втрат сільськогосподарського виробництва внаслідок погіршення якості угідь / Р.М.Курильцев // Землевпоряд. вісн. – 2006. – № 1. – С. 66–69.

#### REFERENCES

1. Volkov S.N. Zemleustroystvo. Uchebnik i uchebnoe posobie dlya studentov vysshih uchebnykh zavedeniy / S.N. Volkov. – M.: GUZ, 2013. – 992 s.
2. Dobryak D.S. Ekologo-ekonomichni zasady reformuvannya zemlekoristuvannya v rinkovih umovah / D.S.Dobryak, D.I. Babmndra. – K.: Urozhay, 2006. – 336 s.
3. Dobryak D.S. Teoretiko-metodologichni zasady viznachennya vtrat, sprichinenih obmezhenyami (obtyazhenyami) u silskogospodarskomu zemlekoristuvanni / D.S. Dobryak, T.M. Nedashkivska // Zemlevporyad. visn. – 2012. – № 5. – S. 28–32.
4. Dobryak D.S. Metodologiya opredeleniya poter selskohozyaystvennogo proizvodstva, vyzvannyih ogranicheniyami v ispolzovanii zemel / D.S. Dobryak, T.M. Nedashkovskaya // Zemleustroystvo, kadastr i monitoring zemel. – M., 2013. – № 5 (101). – S. 32–36.
5. Dobryak D.S. Vpliv obmezhen u silskogospodarskomu zemlekoristuvanni na normativnu groshovu ocinku ornix zemel na prikladi kiivskoi oblasti / D.S. Dobryak, T.M. Nedashkivska // Zemlevporyad. visn. – 2012. – № 12. – S. 35–38.
6. Dorosh Y.M. Ekologo-ekonomichni osnovi formuvannya Institutu obmezhen ta obtyazhen pri vikoristanni zemel / Y.M. Dorosh. – K.: TsZRU, 2007. – 236 s.
7. Zemelniy kodeks Ukraini vid 25 zhovtnya 2001 roku № 2768-III // Vidomosti Verhovnoi Radi Ukraini (VVR). – 2002. – № 3–4. – S. 27.
8. Kuriltsev R.M. Metodichni pidhodi do otsinki vtrat silskogospodarskogo virobnitstva vnaslidok pogirshennya yakosti ugid / R.M.Kuriltsev // Zemlevporyad. visn. – 2006. – № 1. – S. 66–69.

**Усовершенствование методических подходов относительно оценки ограничений (обременений), которые устанавливаются путем формирования охранных и санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны и зон особого режима использования земель**

**Т.М. Недашкова**

В статье отражены существующие методические подходы относительно оценки ограничений (обременений), которые устанавливаются путем формирования охранных и санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны и зон особого режима использования земель. Проанализирована методология определения недополученного дохода на ограниченных (обремененных) землях, методические подходы относительно оценки недополученного дохода, а также основные подходы к проведению расчета размеров убытков сельскохозяйственного производства. Предложено усовершенствование методологии расчета суммарного недополученного дохода и научного подхода относительно определения величины понижения качества земель в результате прокладки нефтепровода.

**Ключевые слова:** недополученный доход, чистый доход, зерновой эквивалент, ограничение (обременение), санитарно-защитные зоны, балл бонитета, урожайность, возмещение потерь, коэффициент интенсивности.

*Надійшла 28.10.2014 р.*