

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Сай В.М., Винарчик Л.В., Хавар М.В.

Національний університет «Львівська політехніка»

У статті досліджено правові аспекти здійснення землепорядної експертизи нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Розглянуто значення проведення державної експертизи землепорядної документації в сучасних умовах розвитку земельних відносин. Проведено аналіз державної експертизи технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів України. Виявлено типові зауваження до технічної документації державної експертизи. Вони викликані передусім відсутністю єдиного еталона на виконання відповідних робіт.

Ключові слова: землеустрій, землепорядна експертиза, земельні відносини, земельна реформа, земельний кадастр.

Постановка проблеми. На Держгеокадастр України та його структурні підрозділи покладені функції відпрацювання державної політики і нормативно-правового регулювання у сфері земельних відносин, раціонального використання та охорони земель. Це вимагає відповідного контролю за проведенням землеустрою. Такими заходами контролю є проведення державної експертизи землепорядної документації та розроблення стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

Державній експертизі підлягає вся землепорядна документація із землеустрою, оцінки земель, а також документація і матеріали державного земельного кадастру, яка розробляється на державному, регіональному та місцевому рівнях суб'єктами господарської діяльності, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працюють сертифіковані інженери-землепорядники.

У ході перевірок виконання робіт із землеустрою землепорядними організаціями працівники територіальних органів Держгеокадастру України виявляють доволі значну кількість недоліків. Вони викликані передусім відсутністю єдиного еталона на виконання відповідних робіт, неточними формулюваннями рішень міських, районних, селищних рад і, звичайно, «людським фактором».

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Роботи із землеустрою мають велике значення для завершення земельної реформи, оскільки вони впливають на соціальне й економічне становище держави. Саме тому дуже важливо виконувати ці роботи якісно.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, що стосуються вирішення цього завдання. Проблемам сучасного землеустрою і землепорядної експертизи присвячено роботи таких науковців О.А. Домбровська [2], А.М. Третяк [9], Мартин А. [7], Юрець [10], А. Колосюк [6] та інших. Але навіть серед науковців та практиків донині зберігаються значні відмінності у баченні складу та змісту окремих видів землепорядної документації, порядку їх розроблення, погодження та затвердження, методичних засад проектування тощо.

Питання якості робіт із землеустрою піднімається в таких нормативно-правових актах України, як Земельний кодекс України [3] (статті 118, 123, 186), в законах України «Про державну ек-

спертизу землепорядної документації» і «Про землеустрій» [4; 5], у Методиці проведення державної експертизи землепорядної документації [8]. У всіх наведених вище нормативно-правових актах вказується, яка документація із землеустрою повинна проходити обов'язкову, вибіркову і добро вільну державну експертизу, а також яка мета, завдання, методика проведення такої експертизи тощо.

Невирішені частини загальної проблеми. Вимоги до якості й обґрунтованості проведення державних землепорядних експертиз постійно підвищуються поряд із прискоренням науково-технічного прогресу, впровадженням у виробництво новітньої техніки й технології. Тому постає питання ролі державної експертизи землепорядної документації у системі землеустрою та земельного кадастру.

Формулювання цілей статті. Метою статті є проведення аналізу державної експертизи технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів України. Роботи із землеустрою щодо складання документації з грошової оцінки земель мають велике значення для завершення земельної реформи, оскільки вони впливають на соціальне й економічне становище держави. Саме тому дуже важливо виконувати ці роботи якісно.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до вимог закону технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів віднесено до об'єктів обов'язкової державної експертизи. Підставою для прийняття рішення про затвердження органами місцевого самоврядування технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є позитивні висновки державної експертизи. Неякісне розроблення технічної документації не дозволяє замовникам робіт – органам місцевого самоврядування своєчасно проводити розгляд та затвердження технічної документації, що в свою чергу призводить до недонадходження плати за землю до місцевих бюджетів [5].

Технічна документація з нормативної грошової оцінки населених пунктів розробляється відповідно до вимог, встановлених Стандартом Держкомзему СОУ ДКЗР 0032632012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», затвердженого наказом Держкомзему від 24 червня 2009 р. № 335 та за-

реєстрованого Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за №32595752/ 1927 від 10 вересня 2009 року та інших нормативно-правових документів [1].

Відповідно до Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» та Методики проведення державної експертизи землепорядної документації, затвердженої наказом Держкомзему України 03.12.2004р. № 391, технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів підлягає обов'язковій державній експертизі (ст. 9 Закону) [5; 8]. Проведення державної експертизи передбачає експертне дослідження, перевірку, аналіз і оцінку об'єкта державної експертизи та підготовку обґрунтованого та об'єктивного висновку державної експертизи.

При проведенні державної експертизи технічної документації особлива увага приділяється відповідності її законам України та нормативно-правовим актам у сфері оцінки земель, а також вимогам, встановленим Стандартом.

Недоліки технічної документації, як правило, такі [5]:

- невідповідність змісту та розділів вимогам Стандарту;
- відсутність передбачених Стандартом обов'язкових додатків встановленої форми;
- відсутність підписаних та скріплених печаткою відповідального органу показників (в розрізі окремих населених пунктів), за якими розраховуються витрати на освоєння та облаштування території відповідних органів державної статистики, організацій та підприємств, що надають відповідні послуги (електро-, тепло-, газопостачання тощо);
- неправильне застосування укрупнених показників УПВБ (за відсутності даних, зазначених у п. 3 типових недоліків);
- невідповідність площі території, яка береться до розрахунку середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, а також площі, що значиться в Державній статистичній звітності;
- неякісне виконання графічних матеріалів;
- невідповідність між собою текстової і графічних частин.

Крім того, при визначенні витрат на освоєння та облаштування земель населених пунктів розрахункові дані (вартісні та кількісні показники) не відповідають інформації, наданій відповідними органами державної статистики, які повинні бути представлені станом на початок року проведення оцінки, підписані та скріплені печаткою.

Завищені чи занижені вартісні та кількісні показники витрат на освоєння та облаштування земель населених пунктів та неправильне застосування укрупнених показників УПВБ суттєво впливають на середню (базову) вартість 1 м² земель населеного пункту [6].

Базовою інформацією для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м² є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту (табл. 2 та додаток Г до Стандарту), а вихідними даними площі населеного пункту при розрахунках середньої (базової) вартості є Державна статистична звітність (форма 6зем).

Невідповідність площі території, яка береться виконавцем робіт до розрахунку середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, площі, наведеній в Державній статистичній звітності (форма 6 зем), призводить до неправильного розрахунку середньої (базової) вартості 1 м² населеного пункту.

Окрім питань при проведенні державної експертизи виникають до складової частини технічної



Рис. 1. Результати проведення державної експертизи технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів України в період з 1.01.2012 по 31.12.2012 року

Джерело: [6]

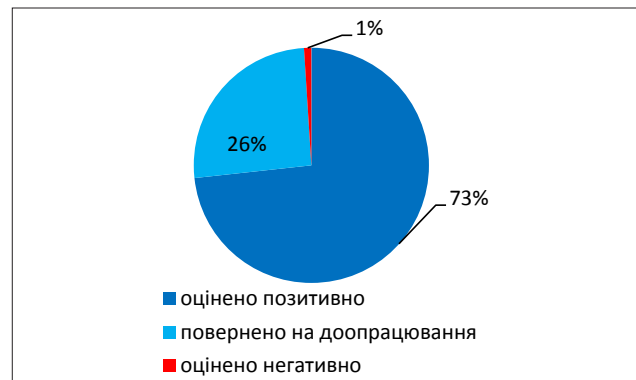


Рис. 2. Результати проведення державної експертизи технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів України в період з 1.01.2016 по 31.12.2016 року

Джерело: розроблено авторами за даними [11]



Рис. 3. Порівняльна діаграма стану проведення державної експертизи технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів у 2012–2016 роках

Джерело: розроблено авторами

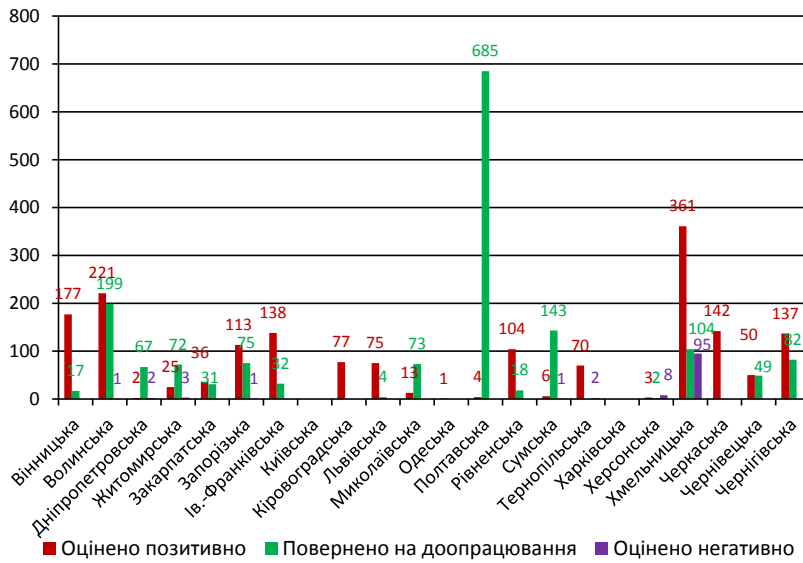


Рис. 4. Діаграма стану проведення у 2012 році державної експертизи технічної документації з нормативної грошової оцінки населених пунктів в розрізі регіонів України за період з 1.01.2012 по 31.12.2012 року

Джерело: [6]

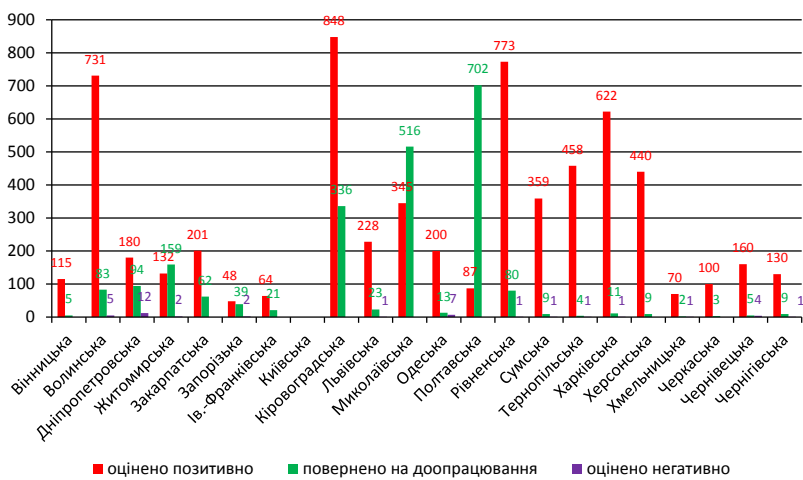


Рис. 5. Діаграма стану проведення у 2016 році державної експертизи технічної документації з нормативної грошової оцінки населених пунктів в розрізі регіонів України на 31.12.2016 року

Джерело: розроблено авторами за даними [11]

документації – графічних матеріалів. У них виявляється не відповідність текстової і графічної інформації, складу та розрахункам, наведеним у відповідних таблицях технічної документації. Не точно (або не в повному обсязі) на графічних матеріалах відображається вулично-дорожня мережа, головні споруди та магістральні мережі інженерного облаштування території, межі зон з особливим режимом використання земель (територіально-планувальні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні та інженерно-геологічні особливості території). Відмінність локальних факторів, що наводяться у додатках до технічної документації, від зазначених на картографічних матеріалах. Назва та склад графічних матеріалів не відповідають вимогам, встановленим Стандартом, на схемах з грошової оцінки земель населених пунктів відсутні межі економіко-планувальних зон [3].

При складанні технічної документації розробники не звертають уваги на зміст рішень місцевих рад про проведення робіт із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Так, наприклад, технічні документації містять рішення про виділення радою коштів на проведення робіт із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, які не можуть бути підставою для цього.

Терміни складання технічної документації виконавцями робіт суттєво впливають на формування місцевих бюджетів і обсяги надходжень плати за землю до них. Так, відповідно до закону рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок має бути офіційно оприлюднено до 15 липня року, що передують бюджетному періоду, в якому планується застосування норматив-

Таблиця 1

Найбільші зауваження до технічної документації державної експертизи у 2012-2016 роках

Зміст зауваження державної експертизи	2012 р.	2016 р.
відсутня підстава проведення нормативної грошової оцінки	3	0
неправильно прийнято площу забудованих земель для розрахунку Цнм	15	4
неправильний розрахунок В, порушений пункт 3.4. Порядку	29	19
не враховано вимог п. 3.8. Порядку при проведенні економіко-планувального зонування населеного пункту, неправильно визначено значення км ²	14	11
технічну документацію складено із порушенням вимог Стандарту, відсутні обов'язкові Додатки	44	34
графічні матеріали не відповідають вимогам Стандарту, на схемах прояву локальних факторів не відображено наявні фактори оцінки	28	22
порушені вимоги п. 3.3.2. Методики проведення державної землевпорядної експертизи	6	7
Разом	139	97

Джерело: розроблено авторами

ної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В інших випадках норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом (ст. 271.2. Податкового кодексу України).

За 2012 рік по Україні було проведено державну експертизу технічних документів з нормативної грошової оцінки по 4438 населених пунктах, з яких 2079 (47%) оцінено позитивно, 2242 (50%) повернуто на доопрацювання та 117 (3%) оцінено негативно (рис. 1) [6].

Загальна кількість документів, щодо якої було проведено державну експертизу в період з 1 січня по 31 грудня 2016 року, – 6453, з якої 6238 (74%) оцінено позитивно, 2180 (25%) повернуто на доопрацювання та 37 (1%) оцінено негативно (рис. 2) [11].

Порівняльна діаграма стану проведення державної експертизи технічної документації за 2012 та 2016 роки демонструє відносно зменшення повернутих на доопрацювання технічних документів, але стабільний показник негативних висновків (рис. 3).

На рис. 4 та 5 наведено стан проведення державної експертизи по регіонах України у 2012 та 2016 роках.

У табл. 1 наведено найбільш типові зауваження до технічної документації державної експертизи у 2012 та 2016 роках.

Висновки. Підсумовуючи викладене, можна зробити висновки:

- аналіз зауважень державної експертизи за період з 01.01.2012 та з 1.01.2016 р. по 31.12.2016 років свідчить про низьку якість технічної документації з нормативної грошової оцінки населених пунктів України.

- абсолютна кількість зауважень державної експертизи пов'язана з порушенням виконавцями робіт вимог Стандарту, що у свою чергу приводить до неправильного розрахунку середньої (базової) вартості 1 м² населених пунктів.

- терміни перероблення та доопрацювання технічної документації виконавцями робіт негативно впливають на формування бюджетів та на обсяги надходжень плати за землю до місцевих бюджетів відповідно до вимог закону.

Список літератури:

1. Галузевий стандарт СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», затверджений наказом Держкомзему від 24.06.2009 № 335.
2. Домбровська О.А. Проведення землепорядної експертизи документації із землеустрою в Україні. «Молодий вчений», № 10 (25), Частина 1, жовтень, 2015 р.
3. Земельний кодекс України. – К., 2001. – 70 с.
4. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV Редакція від 01.01.2013 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/землеустрій>.
5. Закон України «Про державну землепорядну експертизу» станом від 17 червня 2004 р. / Збірник законів про землю. – 2006. – С. 144-161.
6. Колосюк А. Типові помилки технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Науково-виробничий журнал Землепорядний вісник, 2012 р. – № 9.
7. Мартин А. Організація підготовки та підвищення кваліфікації кадастрових реєстраторів / А. Мартин // Землепорядний вісник. – 2011. – № 10. – С. 30-35.
8. Про затвердження Методики проведення державної експертизи землепорядної документації Держкомзем України від 03.12.2004 № 391. Постанова Кабінет Міністрів України від 14.01.2015 № 15.
9. Третьяк А.М. Наукові основи землеустрою / Третьяк А. М. / Навч. посібник. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2002. – 342 с.
10. Юрець О. Державна експертиза землепорядної документації. Проблеми при проведенні та не проведенні. Науково-виробничий журнал Землепорядний вісник, 2010 р. – № 9.
11. Держгеокадастр України [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.google.com.ua>.

Сай В.М., Вынарчук Л.В., Хавар М.В.

Национальный университет «Львовская политехника»

НОРМАТИВНО ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Аннотация

В статье исследованы правовые аспекты осуществления землеустроительной экспертизы нормативной денежной оценки земель населенных пунктов. Рассмотрены значение проведения государственной экспертизы землеустроительной документации в современных условиях развития земельных отношений. Проведен анализ государственной экспертизы технической документации по денежной оценке земель населенных пунктов Украины. Выявлены типичные замечания технической документации государственной экспертизы. Отсутствует единый стандарт на выполнение соответствующих работ.

Ключевые слова: землеустройство, землеустроительная экспертиза, земельные отношения, земельная реформа, земельный кадастр.

Say V.M., Vynarchyk L.V., Khavar M.V.

National University «Lviv Polytechnic»

REGULATORY SUPPORT REGULATORY MONETARY VALUE OF LAND SETTLEMENTS

Summary

In the article the legal aspects of the implementation of land management expertise of regulatory monetary value of land settlements. The role of the state examination land documents in modern conditions of development of land relations. The analysis of state examination of the technical documentation monetary value of land settlements of Ukraine. Typical comments revealed the technical documentation state examination. They are primarily caused by the lack of a single standard for the relevant works.

Keywords: land management, land management expertise, land relations, land reform, land cadastre.