СЕКЦІЯ 5. «ПЛАНУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ ТА КОНТРОЛЬ ЗА ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯМИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ В УКРАЇНІ»

ОСОБЛИВОСТІ ПРОЦЕСУ РОЗРОБКИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

Бутенко Н.А. гр. 193-23мОЗ-01
Науковий керівник - канд. екон. наук, доцент **Анопрієнко Т.В.**
Державний біотехнологічний університет

На сьогоднішній день питання проведення нормативної грошової оцінки землі регулюються наступними нормативно–правовими актами:

- ✓ Законом України «Про оцінку земель»[1];
- ✓ Законом України «Про державний земельний кадастр»[2];
- ✓ Законом України «Про землеустрій»[3];

Методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки (далі НГО) земельних ділянок в межах території територіальної громади (або її частини) визначаються Постановою КМУ від 03.11.2021 р. №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»[4].

Нормативна грошова оцінка - це одна з кількох видів оцінок, передбачених Законом України "Про оцінку земель"[1], основою розрахунку якої є рентний дохід від використання земельної ділянки протягом певного періоду часу.

Згідно ст. 15 Закону України «Про оцінку земель» підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування[1]. Також нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Для проведення НГО земельних ділянок в населених пунктах необхідні наступні вихідні дані:

- ✓ межі в яких проводиться нормативна грошова оцінка;
- ✓ наявність актуальної картографічної основи;
- ✓ чисельність населення у населених пунктах громади;
- ✓ містобудівна та землевпорядна документації на відповідну територію;
- ✓ наявність попередніх технічних документацій з НГО;
- ✓ інформація про наявність об'єктів, розміщених у сусідніх громадах, які мають вплив (позитивний чи негативний) на оціночну територію ;
- ✓ інші дані екологічного та соціального спрямування.

Відповідно до положень Методики, вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними, антропогенними, адміністративними та іншими межами та рубежами[4].

Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Процес розробки технічної документації з нормативної грошової оцінки складається з наступних етапів:

- ❖ збір вихідних даних ;
- ❖ створення геоінформаційної моделі оцінюваної ділянки;
- ❖ визначення категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням (Нрд), згідно з додатком 1 чи 2 Методики[4];
- ❖ визначення коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), відповідно до додатка 3 Методики[4];
- ❖ визначення коефіцієнтів, які враховують курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2) та розташування території в межах зон радіаційного забруднення (Км3), відповідно додатки 4 та 5 Методики[4];
- ❖ розрахунок коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), диференціюється за оціночними районами та враховує: неоднорідність функціонально-планувальних якостей території; доступність до центру населеного пункту, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території ; рівень розвитку сфери обслуговування населення; екологічна якість території; складність фізико-географічних та геоморфологічних умов; привабливість середовища, згідно з додатком 6 Методики[4];
- ❖ визначення коефіцієнту, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), приймається відповідно до додатка 8 Методики [4];
- ❖ визначення коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) для несільськогосподарських угідь, відповідно до додатків 9, 10,11 Методики[4];
- ❖ розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу (2020 р.) до дати проведення оцінки (Кні)[4].

За результатами проведення НГО земельної ділянки складається технічна документація, яка розробляється у паперовій та електронній формах та засвідчується підписом сертифікованого інженера-

землевпорядника (стаття 7 Закону України «Про оцінку земель»)[1]. Дані з оцінки земель вносяться до Державного земельного кадастру. Зміст технічної документації наведено на рисунку 1.

✓ Рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок
✓ Завдання на виконання робіт
✓ Пояснювальна записка, що містить відомості про місце розташування територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта Км4
✓ Відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу
✓ Схема оціночних районів
✓ Таблиця із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнтів Км1, Км2, Км3, Км4
✓ Схема природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади
✓ Картограма агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади
✓ Таблиця із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями
✓ Таблиця із зазначенням коефіцієнтів Кцп
✓ Таблицю із зазначенням коефіцієнтів Кмц
✓ Розрахунок добутку коефіцієнтів індексації Кні.

Рисунок 1 - Зміст технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Тобто, базою для проведення НГО земельних ділянок в населених пунктах є територія в юридичних межах населеного пункту, чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади, функціональне зонування територій населеного пункту, однорідність території в межах функціональних зон та населених пунктів, статус населеного пункту.

Література

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003р., № 1378-IV URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text (дата звернення: 24.09.2024).

2. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011р.,№3613-VI; URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text (дата звернення: 24.09.2024).

3. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003р., № 858-IV URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text (дата звернення: 24.09.2024)

4. Постанова КМУ від 03.11.2021 р. №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text (дата звернення: 24.09.2024)