

О.П. Гаража, канд. екон. наук, доцент

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

## ПРАВОВІ ЗАСАДИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

*У статті розглядаються правові засади нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного фонду на основі порівняння методик та порядків 2006р. та 2013р. на окремому прикладі – національний природний парк «Слобожанський» Краснокутського району Харківської області. Аналізуються результати визначення розміру земельного податку та орендної плати з земель природно-заповідного фонду за результатами їх нормативної грошової оцінки.*

**Ключові слова:** *нормативна грошова оцінка, рента, оподаткування земель, земельно-оціночний процес, природно-заповідний фонд.*

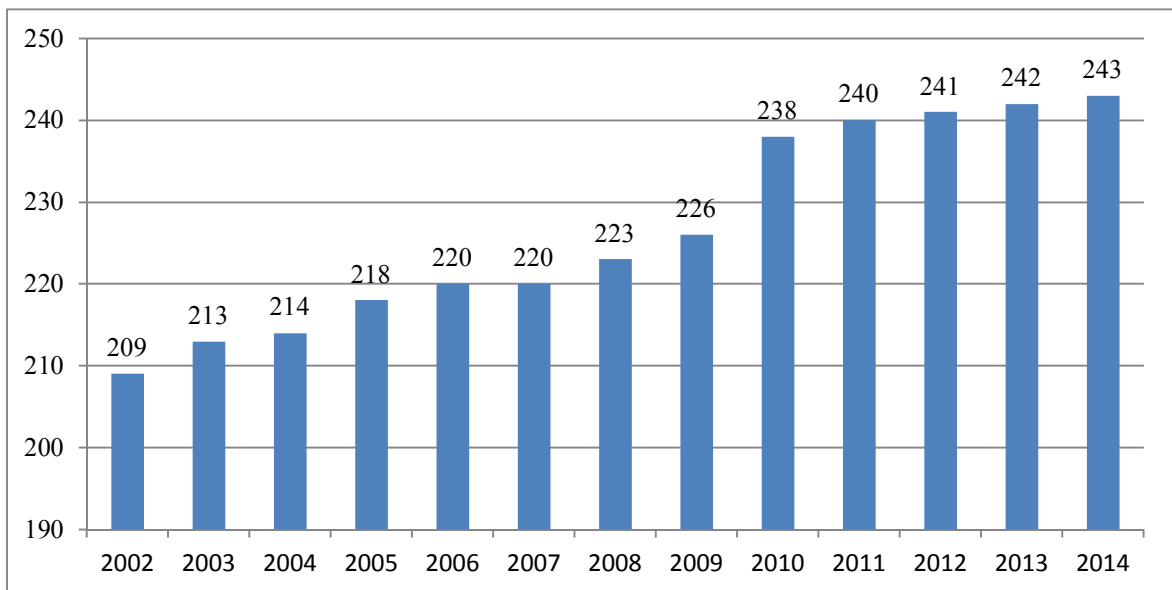
**Постановка проблеми.** Унікальність земель природно-заповідного фонду, особливості просторово-територіального розташування, наявність різних категорій та видів використання забезпечують вигоду, економічний зміст якої полягає у спроможності утворювати прибуток. Вилучення доходу в процесі оподаткування державою цих земель стимулює особливий режим охорони, відтворення та їх використання. В сучасних умовах вагомої значимості набуває проблема пристосування положень оцінки до об'єктів та територій, які визнані державою національним надбанням і включені до світової системи природних територій. Земельно-оціночний процес для справляння земельного податку та орендної плати регулюється нормативною грошовою оцінкою. З 1997 р. і до теперішнього часу відбуваються зміни у методичних підходах до проведення оцінки земель несільськогосподарського призначення, але саме деякі аспекти теоретичного та практичного запровадження на землях природно-заповідного фонду потребують доопрацювання та роз'яснення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Багато сучасних вчених досліджують питання нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, одними із яких є землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

Поліпшення методологічної бази оціночних процедур відобразили у своїх наукових працях Мартин А.Г. [1], Третяк А.М. [2], Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. [3] та ін. Однак практичне застосування на локальних об'єктах дозволяє виявити негаразди та намітити подальше удосконалення існуючих нормативно-методичних положень як геоінформаційної складової системи кадастру.

**Формулювання цілей статті.** Сучасні вимоги до існуючих земельно-оціночних процедур потребують сприймання виняткової неповторності кожного об'єкту оцінки природно-заповідного фонду в економічному вираженні. Практичне застосування опосередковує чинники замість застосування індивідуальних у виробничому процесі за умов використання геоінформаційних ресурсів. Правові засади методологічних змін у нормативній грошовій оцінці впливають на розмір плати за землю та формування складової геоінформаційного простору.

**Виклад основного матеріалу досліджень.** Станом на 01.01.2015 р. природно-заповідний фонд України налічує 8154 територій та об'єктів, загальною площею 3,716 млн га. Динаміка його збільшення у Харківській області (рисунок).



**Кількість об'єктів природно-заповідного фонду Харківської області за період 01.01.2003-01.01.2015рр. [4]**

Об'єкти природно-заповідного фонду України розміщені на площі 3,3135 млн га на суші та 402,5 тис. га акваторії Чорного моря. Коефіцієнт заповідності складає 6,15 %. Об'єкти та території загальнодержавного значення налічують 645 одиниць, із них 19 природних і 4 біосферних

заповідників, 48 національних природних парків, 309 заказників, 132 пам'ятки природи, 18 ботанічних садів, 7 зоологічних парків, 19 дендрологічних парків, 89 парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, на площі 2153,48 тис. га або 57,9 % від площі фонду і 3,57 % від площі земель по Україні. Натомість об'єкти та території місцевого значення в кількості 7509 одиниць займають меншу площу – 1,84 млн га або 42,1 % від площі фонду і 2,58 % від площі земель по Україні. Станом на 01.01.2015р. їх площа у Харківській області склала 84709,1 га, або 2,69 % (табл. 1).

Економічним механізмом управління землями природно-заповідного фонду є нормативна грошова оцінка. Порівняння методології 2006 р. та 2013 р. проведено на прикладі НПП «Слобожанський» Краснокутського району Харківської області, який створено Указом Президента України від 11.12.2009 № 1047/2009. Згідно ст. 44 діючого Земельного кодексу земельна ділянка належить до земель природно-заповідного фонду. Його площа становить 5244 га і належить до об'єктів загальнодержавного значення. Вона розміщена на відстані 4 км від м. Краснокутськ, а межа кадастрового кварталу – 1 км. Ділянка примикає до автодороги /Суми - Полтава/ - Краснокутськ - Богодухів (автошлях Т-1702).

Суттєвих змін зазнав об'єкт оцінки. Згідно діючого Порядку 2013 р. розрахунки проводяться спочатку на весь кадастровий квартал адміністративного району, а потім на окрему земельну ділянку. Цілісність земельної ділянки як територіальної одиниці обумовлена основним використанням, а інші функції тільки корегують його. На відміну від нього Порядок 2006 р. регламентував застосування різних Методик залежно від складу земельної ділянки. Наприклад, розташовані в межах земель природно-заповідного фонду об'єкти господарської діяльності та землі лісового фонду виключались із його складу і оцінювались за Методикою та Порядком як землі промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення і лісового фонду.

Змінилась термінологія. Відповідно до діючого Порядку 2013р. в основу покладено норматив рентного доходу на один кв. м площі для відповідної категорії земель. У Порядку 2006 р. застосовувався термін нормативний середньорічний економічний ефект від використання земельних ділянок. Назва змінилась, а сутність ні. Нормативний рентний дохід на землях природоохоронного призначення склав 0,1179 грн/м<sup>2</sup>, що отримано шляхом добутку нормативного економічного ефекту 0,094 грн/м<sup>2</sup> (за Порядком 2006 р.) на коефіцієнт індексації 1,254. Термін капіталізації

замінено на строк капіталізації, а у цифровому вираженні залишилось на тому самому рівні – 33 роки.

**1. Території та об'єкти ПЗФ Харківської області  
станом на 01.01.2015 р. [4]**

№ з.п.	Назва території чи об'єкта ПЗФ	Кількість	Площа, га
1	2	3	4
<b>Території та об'єкти ПЗФ загальнодержавного значення</b>			
1	національних природних парків	3	22690
2	заказників загально-зоологічних	2	853
3	заказників ботанічних	1	185
4	заказників загальнодержавного значення	3	1038
5	парків-пам'яток садово паркового мистецтва загальнодержавного значення	4	169,9
6	зоопарків загальнодержавного значення	1	22
7	ботанічних садів загальнодержавного значення	1	41,9
8	дендрологічних парків загальнодержавного значення	1	22,8
	Всього територій та об'єктів ПЗФ загальнодержавного значення	13	23984,6
<b>Території та об'єкти природно-заповідного фонду місцевого значення</b>			
1	регіональних ландшафтних парків	7	20544,33
2.1	заказників ландшафтних	13	26043,17
2.2	заказників лісових	9	3207,1
2.3	заказників ботанічних	51	3169,99
2.4	заказників загально-зоологічних	5	1292,4
2.5	заказників ентомологічних	63	594,8
2.6	заказників орнітологічних	7	787,9
2.7	заказників гідрологічних	17	1811,6
2.8	заказників геологічних	1	14,6
2	Всього заказників місцевого значення	166	36921,56
3.1	пам'яток природи комплексних	2	176,3
3.2	пам'яток природи ботанічних	38	455,2
3.3	пам'яток природи гідрологічних	4	14,4
3	Всього пам'яток природи місцевого значення	44	645,9
4	заповідних урочищ	9	2537,2
5	дендрологічних парків місцевого значення	1	51,5
6	парків-пам'яток садово паркового мистецтва місцевого значення	1	10,8
7	ботанічних садів місцевого значення	1	13,25
	Всього територій та об'єктів ПЗФ місцевого значення	229	60724,54
	<b>Всього територій та об'єктів ПЗФ</b>	<b>242</b>	<b>84709,1</b>

Впровадження автоматизації. П.3.5 Порядку прописує необхідність оформлення саме електронного документообігу із застосуванням сучасних комп'ютерних технологій при проведенні нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення на виконання положень Порядку ведення Державного земельного кадастру від 17 жовтня 2012 року № 1051.

**2. Порівняльний аналіз методології оцінки НПП «Слобожанський» Краснокутського району Харківської області станом на 01.01.2015р.**

№ п/п	Показник	Значення	
		Порядок 2006 р.	Порядок 2013 р.
1	Площа земельної ділянки, м <sup>2</sup>	52 440 000	52 440 000
2	Методологія	$Ц_n = E * T_k * K_{mц} * П_d * K_i$	$Ц_n = П_d * Р_d * C_k * K_m * K_{в} * K_{mц} * K_i$
3	Норматив рентного доходу (Рд) та нормативний середньорічний економічний ефект (Е), грн/м <sup>2</sup>	$E = 0,094$	$Р_d = 0,1179$
4	Термін капіталізації та строк капіталізації, років	$T_k = 33$	$C_k = 33$
5	Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до категорії	$K_{mц} = K_m * K_{ц} * K_c = 0,71$ $K_{mц} = 1,82 * 0,3 * 1,3 = 0,71$	$K_{mц} = 3,9$
6	Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель	$K_m = 1,82$	$K_m = 1,3 * 1,09 = 1,417$
6.1	Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори $K_p$	$K_p = K_{p1} * K_{p2} * K_{p3} * K_{p4}$ $K_p = 1 * 1,4 * 1,3 = 1,82$	$K_p = K_{p1} * K_{p2} * K_{p3}$ $K_p = 1 * 1,3 * 1 = 1,3$
6.2	Коефіцієнт, який враховує локальні фактори $K_l$	-	$K_l = K_{l1} * K_{l2} * K_{l3} \dots$ $K_l = 1,09$
7	Коефіцієнт, який враховує вид використання ділянки	-	$K_{в} = K_{в1} * K_{в2} * K_{в3} * K_{в4}$ $K_{в} = 1 * 1 * 1 * 1 = 1$
8	Коефіцієнт індексації	$K_i = 1,566$	$K_i = 1,249$
9	НГО, грн./м <sup>2</sup>	$Ц_n = 3,45$	$Ц_n = 26,85$
10	Загальна НГО земельної ділянки, грн.	180 918 000	1 408 014 000

Геодезичне обґрунтування. Згідно п.22 Порядку №1051 та п.3.2 Порядку 2013р. відомості про нормативну оцінку земель адміністративно-

територіальної одиниці включають назву та коефіцієнт локальних факторів і зони їх впливу, які мають бути закоординовані поворотними точками. Аналогічні вимоги висуваються до кадастрових кварталів і меж земельних ділянок. Кадастровий квартал вважається таким, що входить до зони дії фактору, якщо охоплюється більше половини його площі (табл. 2).

Зміни коефіцієнтів. У Порядку 2013 р. землі природно-заповідного та природоохоронного призначення відсутні у переліку земель для коефіцієнта цінності (Кмц1), а у Порядку 2006 р. є в наявності в окремій графі т. 2.2. Встановлена точність визначення коефіцієнтів до 0,0001. Діючий Порядок 2013 р. відокремив та збільшив коефіцієнт статусу Кс для об'єктів місцевого значення – 3,3, а для загальнодержавного – 3,9, на противагу Порядку 2006 р. де природно-заповідний фонд включався до групи земель історико-культурного, оздоровчого, рекреаційного призначення з об'єктами місцевого значення – 1,1, а для загальнодержавного – 1,3. Порядком 2013р. введений коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв)

Згідно ст.265 Податкового кодексу до складу податку на майно включається податок на нерухоме майно, транспорт та плату за землю (табл. 3).

### 3. Плата за землю НПП «Слобожанський» Краснокутського району Харківської області станом на 01.01.2015р.

Показник	Грошова оцінка		
	Не проведена	Проведена	
		Порядок 2006 р.	Порядок 2013 р.
Нормативна грошова оцінка 1 м <sup>2</sup> або 1га ріллі по області	27088,85	3,45	26,85
Ставка земельного податку, %	5 (ст. 277)	3 (ст. 274)	3 (ст. 274)
Земельний податок, грн/м <sup>2</sup>	0,14	0,11	0,81
Загальний земельний податок, грн/рік	7 341 600	5 768 400	42 476 400
Ставка орендної плати, %	5	5	5
Орендна плата, грн./м <sup>2</sup>	0,14	0.17	1.34
Загальна орендна плата, грн.	7 341 600	8 914 800	70 269 600

Аналіз одержаних результатів оцінки НПП «Слобожанський» показує перевищення за Порядком 2013р. у 7,8 разів за рахунок збільшення коефіцієнту  $K_{мц}(2013)=3,9$  проти  $K_{мц}(2006)=0,71$ , в якому Кц було меншим від 1 (0,3), що значно понижувало цінність земельної ділянки, а також індексації нормативного середньорічного економічного ефекту на  $K=1,254$ .

**Висновки.** Рента, яка покладена в основу нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного фонду, формується як за рахунок природних ресурсів земельної ділянки, так і додаткових біологічних властивостей. В діючих правових актах суттєво змінилися методологічні підходи до оцінки, застосування геоінформаційних ресурсів і масовості її проведення. Буферні зони при визначенні регіональних і локальних факторів оцінки визначаються з більшою точністю при автоматизованому процесі, проте особливі властивості об'єкту природно-заповідного фонду нажаль зазнають опосередкування, що приводить до необґрунтованого фінансового тягаря при оподаткуванні.

**Бібліографічний список:** Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія / А.Г. Мартин. – К.: АграрМедіаГруп, 2011. – 252 с. 2. Третьяк А. М. Земельний кадастр ХХІ століття. Зарубіжні і вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру / А.М. Третьяк. – К., 1999. – 164 с. 3. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2007. – 624 с. 4. Кадастр природних територій та об'єктів у 2013р. (2014р.): збірник / Міністерство екології та природних ресурсів. – К.: МЕРП, 2013 – 60 с.

**Гаража Е.П. Правовые основы нормативной денежной оценки земель природно-заповедного и другого природоохранного назначения.** В статье рассматриваются правовые основы нормативной денежной оценки земель природно-заповедного фонда на основе сравнения методик и порядков 2006г. и 2013г. на отдельном примере – национальный природный парк «Слобожанский» Краснокутского района Харьковской области. Анализируются результаты определения размера земельного налога и арендной платы с земель природно-заповедного фонда по результатам их нормативной денежной оценки.

**Ключевые слова:** нормативная денежная оценка, рента, налогообложение земель, земельно-оценочной процесс, природно-заповедный фонд.

**Garazha E. Legal basis of normative monetary valuation of lands of nature reserve and other environmental protection purposes.** Comparison of the methodology in 2006 and 2013 is carried out on the example of the National Park “Slobozhanskiy” of Krasnokutsk district, Kharkiv region which was created by the Presidential Decree from 11.12.2009 № 1047/2009. According to the Article 44 of the Land Code this land refers to the natural reserve fund lands. Its area is 5 244 hectares and refers to the objects of national importance. It is located at a distance of 4 km from the city of Krasnokutsk and the cadastral quarter – 1 km. The site is adjacent to the highway / Sumy - Poltava / - Krasnokutsk - Bogoduhov (road T-1702).

According to the existing order 2013, first calculations are carried out on all the cadastral quarter of the Administrative Region, and then on a separate plot. The integrity of the plot as a territorial unit is conditioned by its primary use and other functions only correct it. In contrast, the procedure from 2006 regulated the use of different techniques depending upon the type of land composition. For example, objects of economic activities and forest lands located within the nature reserve fund were excluded from its composition and were evaluated according to the methods and procedures as lands of industry, transport, communications and other purposes as well as Forest Fund.

Analysis of the results of the evaluation of the national park "Slobozhanskiy" shows the excess in accordance with the Order of 2013 7.8 times by increasing the ratio of CVL (coefficient of location and value) (2013) = 3.9 against the CVL (2006) = 0.71 in which CV (coefficient of values) was less than 1(0.3) which significantly reduces the value of the plot as well as indexation of regulatory average annual economic effect on  $C = 1.254$ .

**Keywords:** normative monetary valuation, rent, land tax, land-valuation process, natural-reserved fund.