

К.А. Мамонов, д-р екон. наук, доцент

А.Є. Ачкасов, д-р. екон. наук, професор

Т.В. Анопрієнко, старш. викладач

**Харківський національний університет міського господарства
імені О.М. Бекетова**

ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ НА ОСНОВІ ПРОСТОРОВОГО АНАЛІЗУ

Постановка проблеми. Грошова оцінка земель є важливим елементом здійснення земельної та економічної реформ в Україні, та виступає інтегральною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та інших показників земельних ділянок і створює підґрунтя для впровадження механізму щодо оподаткування земель та справляння інших платежів у процесі цивільного обігу земельних ділянок.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання формування теоретико-методологічних положень здійснення оцінки землі та нерухомого майна вирішуються у роботах вітчизняних і зарубіжних вчених: Ю. Палехи [1], С. Сивец, Л.Баширової [2], Д. Еккерта [3] та ін. Але швидкий розвиток усіх сфер життєдіяльності суспільства зумовлює застосування нових, сучасних підходів до оцінки земель та іншого нерухомого майна, з широким використанням геоінформаційних технологій.

Формулювання цілей статті. Метою статті є встановлення особливостей здійснення нормативної грошової оцінки землі на основі просторового аналізу.

Виклад основного матеріалу. За своїм змістом грошову оцінку земель відносять до задач геоінформаційного (просторового) аналізу, оскільки її виконання потребує визначення впливу факторів регіонального, зонального та локального місцезросташування земельних ділянок на території населеного пункту, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

При розробці проектів грошової оцінки земель використовуються їх кількісні та якісні характеристики, карти (схеми) бонітування ґрунтів, кадастрового зонування, генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, їх історико-культурного, функціонального, санітарно-екологічного, інженерно-геологічного та іншого зонування.

Значна кількість показників, їх просторова прив'язка та різноманітність джерел потребує застосування геоінформаційних технологій і геоінформаційних систем (ГІС) у процесі розробки проектів грошової оцінки земель та їх практичного застосування усіма суб'єктами управління та користування земельними ресурсами: регіональними та місцевими органами Держземагентства, державної податкової адміністрації та місцевого самоврядування, землевласниками і землекористувачами.

Геоінформаційні технології забезпечують обмін інформацією між учасниками процесу на основі комп'ютерних методів фіксації вихідних даних і результатів грошової оцінки земель на етапах виконання робіт проектними організаціями, передачі результатів в органи управління земельними ресурсами та державної податкової адміністрації. Результати передаються не тільки в традиційному (паперовому) виді, а й на електронних носіях в форматах цифрових карт і баз даних.

Така технологія забезпечує ефективне використання результатів грошової оцінки земель для автоматизованого визначення розмірів платежів за кожен земельну ділянку з урахуванням її місця розташування, функціонального використання і впливу локальних факторів, а також для постійного моніторингу грошової оцінки і прогнозування надходжень до бюджету від справляння платежів за землю.

Нормативною базою, що застосовується для здійснення грошової оцінки земель, є Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 [4].

Для реалізації положень зазначених у Методиці [4] 27 листопада 1995 р. був прийнятий Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [5]. Враховуючи розвиток земельних та економічних відносин 27 січня 2006 р. був прийнятий новий Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [6].

З метою застосування диференційованого підходу до оцінки земельних ділянок Постановою Кабінету Міністрів України № 525 від 30 травня 1997 р. була затверджена Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [7], у розвиток якої був розроблений Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), який затверджений наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу

України, Української академії аграрних наук від 29 серпня 1997 р. № 86/19/148/86/76/88 [8].

Враховуючи нагальність змін 27 січня 2006 р. був прийнятий новий Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) [9].

Розвиток суспільних відносин та широке впровадження інформаційних технологій спонукало до запровадження принципово нового підходу в оцінці земельних ділянок за межами населених пунктів та прийняття Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1278 від 23 листопада 2011 р. [10] та 22 серпня 2013 р. Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) [11].

Значний вплив на визначення грошової оцінки земель мають норми Земельного кодексу України [12], зокрема зміст його другого розділу, який регулює віднесення земель до певних категорій використання.

Закон України «Про основи містобудування», прийнятий Верховною Радою України 16 листопада 1992 р., визначає, що державні стандарти, норми і правила у сфері містобудування встановлюють комплекс якісних та кількісних показників і вимог, які регламентують розробку і реалізацію містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів з урахуванням соціальних, природно-кліматичних, гідрогеологічних, екологічних та інших умов [13].

Важливою складовою частиною нормативного регулювання процесу грошової оцінки земель є визначення його суб'єктів, надання права юридичним та фізичним особам її реалізації.

Одним з елементів методичного забезпечення робіт з грошової оцінки земель населених пунктів є розробка відповідних еталонних проектів зазначеними центрами під керівництвом робочих груп, створених та затверджених Державним комітетом України по земельних ресурсах з метою деталізації методичних підходів до оцінки земель населених пунктів. З метою уніфікації проведення оцінки розробниками документації із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, на сьогоднішній день прийнятий стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 [14]. Цей стандарт встановлює якісні та кількісні показники, параметри, що регламентують розроблення і випуск технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених

пунктів; встановлює вимоги до змісту та структури технічної документації. Розділом 3 встановлені загальні вимоги до проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та зокрема оформлення та вимоги до електронних растрових або векторних карт.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка здійснюється з метою [15]:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення розмірів орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить оціночна вартість, що відтворює неринкову базу оцінки, яка створюється внаслідок дії наперед заданих (а не тих, що виникають в результаті дії ринкових механізмів) факторів та показників.

Сутність грошової оцінки земель населених пунктів полягає у визначенні двох головних показників: зручності місцерозташування земельної ділянки та рівня облаштування її території. Визначені показники характеризуються містобудівними параметрами розвитку населеного пункту, його частин (економіко-планувальних зон), а також локальними особливостями окремих земельних ділянок.

Це дозволяє визначити, що нормативна грошова оцінка земель населених пунктів є комбінацією інфраструктурної та географічної складової диференціальної земельної ренти майже в чистому вигляді. Це положення закріплене в Методиці та Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [4, 6].

Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [4], грошова оцінка 1 кв. м земель населених пунктів визначається із урахуванням витрат на освоєння та облаштування території, норми прибутку та капіталізації, коефіцієнтів, що характеризують функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо) та місцерозташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території враховують вплив інфраструктурної рентної складової на загальний рентний дохід і включають відновлювальну вартість – як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, враховує відносну прибутковість наявних у її межах видів економічної діяльності і встановлюються для певних категорій забудованих земель. Функціональне використання земельної ділянки залежить від її цільового призначення, яке визначається відповідно до Земельного Кодексу України [12], а також від функціонально-планувальної структури населеного пункту, яка визначається згідно з генеральним планом, та/або іншою містобудівною документацією.

Коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки, враховує вплив ренти місцеположення (географічної складової) на загальний рентний дохід.

Висновки. Таким чином, у результаті дослідження для здійснення нормативної оцінки землі на основі просторового аналізу запропоновано здійснювати за наступними взаємопов'язаними етапами: формування інформаційно-аналітичного забезпечення, враховуючи просторові особливості земельних об'єктів, нормативно-правові акти, рівень документального забезпечення; визначення та характеристика методичного інструментарію щодо здійснення нормативної грошової оцінки землі; побудова моделі оцінки із врахуванням факторів, що впливають на цей процес; здійснення організаційних заходів щодо проведення нормативної грошової оцінки землі; застосування інформаційних технологій для оцінки на основі геоінформаційних систем; отримання результатів оцінки, їх інтерпретація та складання відповідної технічної документації.

Бібліографічний список: 1. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів: наук. видання / Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2006. – 324 с. 2. Сивец С.А. Как оценить имущество (пособие для заказчиков и пользователей оценки) / С.А. Сивец, Л.А. Баширова. – Запорожье: Полиграф, 2003. – 252 с. 3. Организация оценки и налогообложения недвижимости. – Т. 1, 2; под общ. ред.

Дж. К. Эккерта. – М.: Российское общество оценщиков, 1997. – 442 с.

4. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>. 5. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Затверджений наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук від 27.11.1995 р. № 76/230/325/150 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 30.11.1995 р. № 427/963 // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи // Держкомзем України. – К.: Урожай, 1998. – 816 с. 6. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, стор. 154, ст. 1133. 7. Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Затверджена постановою КМУ від 30.05.1997 р. № 525 // Спеціаліст з експертної оцінки землі в умовах України: Зб. докум. з курсу навчання / ХОРПНТЕІ. – Х., 2001. – 137 с. 8. Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Затверджений наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 29.08.1997р. № 86/19/148/86/76/88, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 14.10.1997р. № 477/2281// Спеціаліст з експертної оцінки землі в умовах України: Зб. докум. з курсу навчання/ ХОРПНТЕІ. – Х., 2001.–137с. 9. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, стор. 169, ст. 1134. 10. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF>. 11. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>. 12. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. 13. Закон України «Про основи містобудування». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>. 14. Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель

населенних пунктів СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://normative.org.ua/index.php/korysna-informatsiia-b/6-standart-derzhkomzemu-otsinka-zemel>. 15. Про оцінку земель: Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

Мамонов К.А., Ачкасов А.Е., Анопrienко Т.В. Особенности проведения нормативной денежной оценки земли на основе пространственного анализа. Определены направления и особенности проведения нормативной денежной оценки земельных участков различного функционального назначения в границах и за границами населенных пунктов на основе пространственного анализа с использованием геоинформационных технологий.

Mamonov K., Achkasov A., Anoprienko T. Features of the normative monetary evaluation of land-based spatial analysis. The directions and characteristics of normative monetary value of land of various functionalities within the limits and outside settlements based on spatial analysis using geographic information technologies.