

УДК 528:44:349.415

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ

Л. Перович

Національний Університет "Львівська політехніка"

А. Петришин

Головне управління Держкомзему України у Львівській області

Ключові слова: оцінка, земельна ділянка.

Постановка проблеми

Відповідно до Земельного кодексу України та Закону України "Про оцінку земель" нормативна грошова оцінка земель використовується для встановлення розміру земельного податку, державного мита при міні, даруванні та спадкуванні, а також служить базою при розрахунку орендної плати за земельні ділянки комунальної та державної форм власності, утрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництв, а в останній час є стартовою ціною під час продажу вільних земельних ділянок на аукціоні. Отже, із вищенаведеного випливає, що сфера застосування нормативно-грошового оцінювання є надзвичайно великою, і її використання є одним із важливих сталих джерел наповнення державного і місцевих бюджетів. Водночас, нормативне грошове оцінювання земель має ґрунтуватися на об'єктивних економічних показниках, сприяючи інвестиційному та соціально-економічному розвитку як країни загалом, так і окремих регіонів.

З цього погляду розглянемо можливі шляхи підвищення ефективності нормативно-грошового оцінювання в процесі формування бюджетів сталого розвитку територій.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями

Процес проведення нормативного грошового оцінювання земель несільськогосподарського призначення регламентує Методика нормативного грошового оцінювання земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена Постановою Кабінету України від 30.05.97 № 525 (525-97-п) (із змінами) та відповідний Порядок, зареєстрований в Мінюсті України 5 квітня 2006 року за № 389/12263.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються цієї проблеми

Проблемам формування вартості земель населених пунктів присвячена монографія

Ю. Палехи [4], де висвітлені чинники формування оцінної вартості територій та показані шляхи практичної реалізації існуючої Методики та Порядку нормативного грошового оцінювання населених пунктів.

У роботі Д. Добряка та Д. Бабміндри [5] показані шляхи вдосконалення нормативного грошового оцінювання земель сільськогосподарського призначення. Там вказано, що існуючі Порядок та Методика не повною мірою відповідають сучасним вимогам до визначення оцінної вартості цієї категорії земель.

Частково в новій редакції Порядку відкриті питання нормативного грошового оцінювання земель Водного фонду.

Невирішені частини загальної проблеми

З вищевикладеного випливає, що невирішеними частинами загальної проблеми є вдосконалення Методики і Порядку грошового нормативного оцінювання земель промисловості, транспорту, зв'язку та енергетики.

Постановка завдання

Запропонувати алгоритми нормативного грошового оцінювання земель для промислових підприємств залежно від ефективності їх господарювання.

Виклад основного матеріалу

Загальний підхід до оцінювання земель нерентабельних підприємств.

Відомо, що нормативну грошову оцінку земель промисловості транспорту, зв'язку та енергетики визначають за формулою [1]

$$Ц_n = P_{min} \times T_k \times K_\phi \times K_M \times P_D, \quad (1)$$

де P_{min} – рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки (у гривнях); T_k – термін капіталізації рентного доходу, який встановлюють рівним 33 роки; K_ϕ – коефіцієнт, який враховує функціональне використання земельної ділянки; K_M – коефіцієнт, який враховує місцезрештування земельної ділянки; P_D – площа земельної ділянки, га.

Рентний дохід земельних ділянок дочірніх підприємств без створення юридичної особи або без земельних поліпшень визначають відповідно до нормативних даних [1], а для земельних ділянок з поліпшенням

$$P_{\text{ннт}} = (ТП - 3 - 3 \times K_{\text{нр}}) \times B_{\text{зн}} : B_{\text{оф}}, \quad (2)$$

де $ТП$ – нормативний обсяг товарної продукції підприємства, яке є власником або користувачем оцінюваної земельної ділянки (у гривнях на 1 м^2); 3 – виробничі затрати, грн. на 1 м^2 ; $K_{\text{нр}}$ – коефіцієнт норми рентабельності; $K_{\text{м}}$ – коефіцієнт, який враховує місцерозташування земельної ділянки; $B_{\text{зн}}$ – балансова вартість будівель і споруд, розташованих у межах земельної ділянки та інженерно-транспортної інфраструктури, яка розташована за межами земельної ділянки і знаходиться на балансі даного підприємства; $B_{\text{оф}}$ – балансова вартість основних фондів підприємства.

Відповідно по п. 2.4 Порядку [1] нормативний обсяг

$$ТП = 1,15 \cdot 3, \quad (3)$$

а $K_{\text{нр}} = 0,12$.

Підставляючи значення (3) та $K_{\text{нр}}$ до формули (2), отримаємо:

$$P_{\text{ннт}} = (0,15 \cdot 3 - 3 - 3 \cdot 0,12) \cdot B_{\text{зн}} / B_{\text{оф}}, \quad (4)$$

або

$$P_{\text{ннт}} = 0,03 \cdot 3 \cdot B_{\text{зн}} / B_{\text{оф}}. \quad (5)$$

Отже, рентний дохід за цією методикою (формула (5)) *є завжди додатною величиною і опосередковано залежить від ефективності господарювання*. Насамперед це стосується затрат на виробництво продукції, технічного оснащення виробництва ($B_{\text{оф}}$), вартісної складової технічно-інженерної інфраструктури тощо.

Пункт 2.3 Порядку [1] вказує, що у випадку, якщо рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельних ділянок, набуває від'ємних значень (що суперечить алгоритму), то вважають, що він дорівнює одиниці. Ймовірно, що в цьому випадку автори Порядку мали на увазі збанкрутілі або нерентабельні підприємства.

Нагадуємо, що за даними існуючого Порядку [1], середня величина середньорічного доходу від використання земель промисловості, транспорту, зв'язку та енергетики без земельних поліпшень або з земельним поліпшенням, але дочірніх підприємств чи земельних ділянок, за якими не ведеться самостійна бухгалтерська звітність, становить по Україні приблизно 0,50 грн./кв.м. Звідси, приймаючи для нерентабельних підприємств (від'ємний рентний дохід) коефіцієнт одиниця, що рівнозначно рентному доходу 1,00 грн./кв.м. ми "штучно", відповідно до формули (1), удвічі підвищуємо вартість земельних ділянок порівняно з успішними підприємствами.

Це створює несприятливий інвестиційний клімат для придбання чи використання земельних ділянок непривабливих промислових чи інших підприємств. *На наш погляд, з метою інвестиційної привабливості для таких підприємств коефіцієнт (середньорічний рентний дохід) повинен бути прийнятим при розрахунках на рівні нормативного [1] або вдовічі нижчим, що сприятиме розвитку інвестиційних процесів, на таких територіях.*

Отже, формула (1) набуде вигляду

$$Ц_{\text{н}} = 0,5 E_{\text{н}} \cdot T_{\text{к}} \cdot K_{\text{ф}} \cdot K_{\text{м}} \cdot П_{\text{д}}. \quad (6)$$

Нормативна грошова оцінка земель дочірніх підприємств.

Порядком [1] передбачено, що для земельних ділянок дочірніх підприємств без створення юридичної особи або у випадках, коли не ведеться бухгалтерська самостійна звітність за даною ділянкою, а також при діяльності підприємства менше одного повного календарного року рентний дохід приймають рівним нормативному, який визначений на основі середньостатистичних даних для окремих адміністративно-територіальних одиниць.

Це положення слід вважати "справедливим" для підприємств і організацій, які розпочинають свою виробничу діяльність і для яких є відсутні дані про їх господарську діяльність.

При визначенні нормативної грошової ціни земельних ділянок дочірніх підприємств або тих, за якими не ведеться самостійна звітність, слід було б керуватись економічними показниками діяльності підприємства (юридичної особи) загалом. Тобто величина рентного доходу для таких ділянок повинна би визначатись за формулою (2) на основі економічних показників господарської діяльності підприємства (компанії тощо) загалом. У випадку, коли величина рентного доходу цього підприємства нижча за середньостатистичну, то при розрахунках його можна було б прийняти рівним середньостатистичному.

Нормативна грошова оцінка земель охоронних зон

Залежно від виду інженерних об'єктів, умов експлуатації та їх впливу на довкілля створюють охоронні зони. Вони можуть мати різне функціональне призначення. Наприклад, відповідно до статті 6 Закону України "Про залізничний транспорт" охоронні зони – це ділянки землі, прилеглі до земель залізничного транспорту загального користування і *необхідні для забезпечення збереження, міцності та стійкості споруд, пристроїв та інших об'єктів залізничного транспорту*. Отже, вказані землі охорон-

них зон є складовою частиною земель залізничного транспорту і забезпечують надійну експлуатацію залізничних магістралей.

Для зменшення негативної дії об'єктів залізничного або автомобільного транспорту на довкілля встановлюють також охоронні зони у вигляді зелених насаджень.

В іншому випадку, основне призначення охоронних зон ліній електропередач – забезпечення безпеки населення. В зв'язку з цим вздовж них встановлюють охоронні зони з певними умовами землекористування.

Тобто охоронні зони різноманітних інженерних об'єктів мають різне значення як в самій структурі експлуатації цих об'єктів, так і щодо їх впливу на довкілля.

Отже, оцінюють землі в охоронних зонах за критеріями їх функціонального призначення. Це твердження збігається з пунктом 1.6 положень Порядку [1], в якому вказано, що “в основу нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів покладається капіталізація нормативного середньорічного економічного ефекту або рентного доходу від використання земельних ділянки відповідного функціонального призначення”. При цьому категорія земель, до якої віднесені ці земельні ділянки, не має значення (п. 1.4 Порядку).

Однак трактування цього Положення на практиці землеоціночних робіт викликає ряд суперечностей. Розглянемо це на прикладі охоронних зон залізничного транспорту, де часто ведеться вирощування сільськогосподарських культур, проводиться випас худоби, сінокосіння тощо. І відповідно до форми 6-зем, ці землі відносять до земель сільськогосподарського або лісгосподарського призначення, що суперечить самій логіці використання цих земель для сільськогосподарського виробництва, оскільки, з одного боку, вони є екологічно забруднені, а з іншого, є складовою частиною земель залізничного транспорту. *Отже, землі охоронних зон залізничного транспорту повинні оцінюватись не як окремі сільськогосподарські угіддя (рілля, пасовище, сіножаті тощо), а власне як землі залізничного транспорту.*

Ймовірно, що залежно від призначення, а не від наявного тимчасового їх використання, необхідно оцінювати земельні ресурси в цих зонах за спеціальним режимом землекористування.

Отже, залежно від функціонального призначення охоронних зон має виконуватись нормативне грошове оцінювання земель. Все це сприятиме ефективнішому використанню земельних ресурсів.

Висновок

У цій публікації розглянуто лише деякі питання нормативного грошового оцінювання земель промисловості, транспорту, зв'язку та енергетики. Виконані дослідження та аналіз вказують на необхідність вдосконалення загалом відповідної Методики та Порядку нормативного грошового оцінювання земель, що сприятиме об'єктивнішому оцінюванню їх стану та підвищенню їх ефективного використання.

Література

1. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) // Наказ Держкомзему України № 19/16/22/11/17,12 від 27.01.2006.
2. Закон України “Про оцінку земель” № 1378-ІУ від 11.12.2003.
3. Закон України “Про залізничний транспорт” №274/96-ВР від 04.07.1996 (зі змінами).
4. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів: Наукове видання / Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2006. – 324 с.
5. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. – К.: Урожай, 2006. – 336 с.

Нормативне грошове оцінювання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики

Л. Перович, А. Петришин

Показано шляхи вдосконалення нормативного грошового оцінювання земель нерентабельних та дочірніх підприємств, а також охоронних зон залізничного транспорту.

Нормативная денежная оценка земель промышленности, транспорта, связи, энергетики

Л. Перович, А. Петришин

Показаны пути совершенствования нормативной денежной оценки земель нерентабельных и дочерних предприятий, а также охранных зон железнодорожного транспорта.

The standard monetary value of the land industry, transport, communication, energetic

L. Perovych, A. Petryshyn

The directions improvement of the standard monetary value of the land unprofitable and subsidiary enterprises and also protection are of railway arear present in this article.