УДК 332.64

ПРОБЛЕМИ ОНОВЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ТА МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ (НА ПРИКЛАДІ м. БЕРЕЗАНЬ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ)

Л. Самойленко
Національний авіаційний університет

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, базова вартість, коефіцієнт індексації, функціональне використання, зональний коефіцієнт, локальний коефіцієнт.

Постановка проблеми

Нормативна грошова оцінка (НГО) використовується для визначення розмірів земельного податку, орендної плати, державного мита, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо [1]. Багаторічний досвід застосування НГО як бази оподаткування показує, що покладені в основу нормативної грошової оцінки методичні підходи не завжди відповідають сучасним уявленням про вартість землі й не створюють належних умов для ефективного та об'єктивного оподаткування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми

Проблеми невідповідності нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їх реальній вартості неодноразово висвітлювали Ю. Ф. Дехтяренко [2, 3], Ю. М. Манцевич, А. Г. Мартин [4], Ю. М. Палех [5, 6] та інші фахівці. До висновків науковців про необхідність вдосконалення Методики розрахунку нормативної грошової оцінки долучаються пересічні громадяни, невдоволення яких викликане, насамперед, необґрунтованим, на їхній погляд, збільшенням розмірів орендної плати після затвердження органами місцевого самоврядування повторно розробленої на вимогу ст. 18 Закону України "Про оцінку земель" [1] технічної документації із нормативної грошової оцінки населених пунктів (зокрема і м. Березань).

Мета досліджень – встановлення факторів, що спричиняють негативне ставлення платників податків, потенційних інвесторів та органів місцевого самоврядування до результатів нормативної грошової оцінки земель м. Березань, та можливих шляхів подолання суперечностей між нормативною та фактичною (ринковою) вартістю земель населеного пункту і забезпечення обґрунтованих розмірів платежів, для розрахунку яких використовують показники нормативної грошової оцінки. Для досягнення поставленої мети виконано порівняльний аналіз показників первинної, із урахуванням коефіцієнтів індексації (2013 р.), та оновленої (2014 р.) НГО земель м. Березань.

Виклад основного матеріалу дослідження

Проведені дослідження допомогли визначити проблеми нормативної грошової оцінки м. Березань, чинники, що їх спричинили, та можливі шляхи їх вирішення.

Проблема 1. Зростання базової вартості.

Базова вартість земель міста підвищувалась до 2013 р. внаслідок кумулятивного застосування коефіцієнтів індексації (*Кі*) відповідно до ст. 289.1, 289.2 Податкового кодексу України [7]. У 2014 р. різке підвищення базової вартості у 2,5 разу (за *Кі*=1) було спричинене оновленням НГО. Загалом базова вартість з 1999 до 2015 р. зросла у 5,5 разу.

Чинники проблеми 1. Найістотніше впливає на значення базової вартості регіональний коефіцієнт (*Км*1), що враховує місце розташування м. Березань у приміській зоні м. Києва відповідно до Концепції розвитку м. Києва та його приміської зони, затвердженої рішенням Київської міської ради № 198/1175 від 01.03.2001 р. Відповідно до табл. 1.3 Порядку…[8] у 2014 р. *Км*1 = 1,8. Таке саме значення коефіцієнта застосовується для розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, розташованих і в Києво-Святошинському, Бориспільському, Броварському районах, що межують з м. Києвом. Попри те, що м. Березань віддалене на 74 км від столиці, тобто має нерівнозначні рентоутворювальні фактори, у Технічній документації із НГО, розробленій у 1999 р. для земель м. Березань, *Км*1 =1,5.

Вирішення проблеми 1. Диференціація *Км*1 залежно від відстані між населеним пунктом і "великим містом" та особливостей транспортного зв'язку із ним (залізниця, автомобільні дороги тощо).

Проблема 2. Значна розбіжність між показниками НГО в межах міста.

У межах міста виділено 146 оцінювальних районів (ОР). Результати порівняння показників НГО земельних ділянок різного функціонального використання наведено у табл. 1.

Різниця між максимальними та мінімальними показниками НГО для земель житлової забудови становила у 2013 р. – 40,72 грн/м^2, у 2014 р. вже 98,86 грн/м^2, а у 2015 р., враховуючи коефіцієнт індексації 1,249, досягла 123,48 грн/м^2. Для земель житлової забудови показники НГО у 2015 р. у межах від 48,95 до 172,42 грн/м^2. Тобто орендна плата за земельні ділянки для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд площею 0,1 га з мінімальною ставкою, передбаченою ст. 288.5.1 Податкового кодексу України [7], 3 % від НГО, може відрізнятися у різних частинах міста, а інколи і поряд (вул. Маяковського (ОР 2 і 100) пров. Володимирський (ОР 28 і 130)), на 3704 грн/рік. Враховуючи неприбутковість земельних ділянок для будівництва й обслуговування жилих будинків, господарських будівель та споруд, які використовуються здебільшого як просторовий базис для житла та/або для городництва, економічних підстав для такої диференціації немає.

Lviv Polytechnic National University Institutional Repository http://ena.lp.edu.ua

Таблиця 1

Порівняльний аналіз показників НГО для земель різного функціонального використання

Функціональне використання земельної ділянки	Землі житлової забудови (*Кф*=1)			Землі комерційного використання (*Кф*=2,5)		
Рік	2013	2014	Різниця між показниками 2014 та 2013 рр. (4=3–2)	2013	2014	Різниця між показниками 2014 та 2013 рр. (7=6–5).
1	2	3	4	5	6	7
Максимальні показники, грн/м^2	59,28	138,05	78,77	148,19	345,13	196,94
Мінімальні показники, грн/ м^2	18,54	39,19	20,65	46,34	97,96	51,62
Різниця між максимальним і мінімальним показниками, грн/ м^2	40,72	98,86	58,12	101,85	247,17	145,32
Відношення максимального і мінімального показників	3,1	3,4	3,8	3,2	3,5	3,8
Відношення різниці до мінімального показника	2,1	2,5	2,8	2,2	2,5	2,8

Різниця в орендній платі за земельну ділянку комерційного призначення площею 0,1 га за 10 % ставки у 2014 р. становила майже 25 тис. грн/рік, а у 2015 р. – вже 31 тис. грн/рік. При цьому різниця між максимальним та мінімальним значеннями може перевищувати показник НГО земельної ділянки у 2,5 разу, а максимальне значення НГО може перевищувати мінімальне у 3,5 разу, що для міста загальною площею 3292 га і населенням 16,5 тисяч виявилось значною проблемою.

Чинники проблеми 2. Зональні коефіцієнти (*Км*2) у межах 0,8–1,39, тобто базова вартість з урахуванням *Км*2 може змінюватись більш ніж на 50 %. Найістотніше впливає доступність до громадського центру населеного пункту (числове значення пофакторної оцінки – 1,5; питома вага –0,3), хоча практично вся територія міста розташована на відстані не більше ніж 3 км від центру та від місць прикладання праці. Істотно впливає і фактор "забезпеченість центральним водопостачанням, каналізуванням, теплопостачанням" (числове значення пофакторної оцінки – 1,5; питома вага – 0,15), хоч за сучасних технологій індивідуального опалення та водопостачання, значного зростання вартості комунальних послуг його рентоутворювальне значення помітно зменшилось. Понижувальним фактором визначена лише зона шуму від залізниці Київ–Харків (0,75). Проте не враховані інженерно-геологічні умови, а саме розташування великої частини населеного пункту у зоні залягання ґрунтових вод менше ніж 3 м.

Методи розрахунку зонального коефіцієнта суб'єктивні й ґрунтуються, як правило, на раніше поставленій меті досягнення того чи іншого значення показників НГО населеного пункту.

Під час розрахунку локальних коефіцієнтів (*Км*3) – знову ж таки враховується пішохідна доступність до громадського центру, збільшуючи показники НГО до 10 %, доступність до пасажирського транспорту – до 15 %. А примикання земельної ділянки до вулиці без твердого покриття впливає лише на 5 % значення оцінки, хоча для населеного пункту такого рівня цей фактор визначає доступність до земельної ділянки в переважну частину року.

Подвійне урахування тих самих рентоутворювальних чинників під час розрахунку локального та зонального коефіцієнтів, використання їх завищених значень, неврахування інженерно-геологічних умов призвело до фактично безпідставного зростання НГО окремих частин міста та значної диференціації показників НГО на ділянках із аналогічними рентоутворювальними умовами.

Вирішення проблеми 2. Під час розрахунку зонального коефіцієнта переглянути числові значення пофакторних оцінок у бік зниження, зменшити питому вагу факторів "доступність до громадського центру" та "рівень інженерного забезпечення". Питання необхідності встановлення економіко-планувальних зон та врахування зонального коефіцієнта в розрахунку НГО земель населених пунктів типу м. Березань плануємо розглянути у наступних роботах.

Крім того, детально дослідивши вплив локальних факторів на інвестиційну привабливість земель м. Березань, пропонуємо враховувати під час НГО значення локальних коефіцієнтів, наведених у табл. 2.

Висновок

Викладене вище свідчить про невідповідність повторної НГО реальним економічним умовам населеного пункту. Раптове підвищення базової вартості у 2014 р. майже у 2,5 разу, а отже, орендної плати, податку та інших плат, що ґрунтуються на НГО, враховуючи зміни до Податкового кодексу щодо розміру податку та орендної плати, значна диференціація показників НГО, зважаючи на зниження загального рівня життя у зв'язку із політичними і економічними причинами, викликає невдоволення та соціальну напругу.

Для наближення показників НГО до фактичних інвестиційних умов міста необхідні:

– диференціація коефіцієнта, що враховує місце розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст (*Км*1) залежно від відстані між населеним пунктом і "великим містом" та особливостей транспортного зв'язку із ним;

– недопущення подвійного врахування рентоутворювальних чинників під час обчислення локального і зонального коефіцієнтів;

– обов'язкове врахування інженерно-геологічних умов, а саме розташування міста у зоні залягання ґрунтових вод менше ніж 3 м;

– зниження числових значень пофакторних оцінок;

– зменшення питомої ваги факторів "доступність до громадського центру" та "рівень інженерного забезпечення";

– наближення значень локальних коефіцієнтів до реальних умов міста.

Lviv Polytechnic National University Institutional Repository http://ena.lp.edu.ua

Таблиця 2

Локальні коефіцієнти на місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони (*Км*3) для умов м. Березань

Назва рентоутвор. факторів	Назва локальних факторів	Значення коефіцієнтів (табл. 1.7. Порядку [8])	Значення коефіцієнтів, прийнятих у розрахунку НГО у 2014 р.	Доцільні значення коефіцієнтів для умов м. Березань
1	2	3	4	5
Функціонально-планувальні	В зоні пішохідної доступності до громадського центру	1,04–1,2	1,1	1,1
	В зоні пішохідної доступності до пасажирського транспорту	1,04–1,15	1,15	1,05
	В зоні пішохідної доступності до зони відпочинку	1,04–1,1	1,04	1,04
	У прирейковій зоні	1,04–1,1	1,05	1,05
Інженерно-інфраструктурні	Ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,9–0,95	0,95	0,9
	Земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням	0,9–0,95	0,95	0,93
	Земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням	0,9–0,95	0,93	0,95
	Земельна ділянка не забезпечена каналізацією	0,9–0,95	0,93	0,95
	Земельна ділянка не забезпечена централізованим теплопостачанням	0,9–0,95	0,95	0,95
Інженерно-геологічні	У зоні залягання грунтових вод менше ніж 3 м	0,9–0,95	1	0,9
Санітарно-гігієнічні	В шумовій зоні	0,9–0,97	0,9	0,95
	У водоохоронній зоні	1,02–1,05	1,03	1,03
	У санітарно-захисній зоні	0,8–0,96	0,9	0,9
Добуток пофакторних оцінок			0,85	0,72

Крім того, зважаючи на відсутність реальних змін у інфраструктурі населених пунктів, коли витрати на освоєння території практично не змінюються, в умовах дефіцитів місцевих бюджетів, із яких фінансуються роботи з НГО, оновлювати НГО слід не у чітко визначений термін п'ять–сім років, а у разі необхідності, яку встановлюватиме орган місцевого самоврядування, враховуючи відповідність виконаної грошової оцінки реальним економічним, політичним і соціальним умовам.

Література

1. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378–IV // Офіційний вісник України. – 2004. – № 1. – С. 7.
2. Дехтяренко Ю. Ф. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему / Ю. Ф. Дехтяренко, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 1. – С. 36–40.
3. Дехтяренко Ю. Ф. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній базі / [Ю. Ф. Дехтяренко, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха] // Аеросвіт. – 2010. – № 18. – С. 8–12
4. Мартин А. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / Андрій Мартин // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 10. – С. 20–24.
5. Палеха Ю. М. Проблемні питання співвідношення результатів нормативної грошової оцінки територій населених пунктів різних категорій / Ю. Палеха // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 6. – С. 2–7.
6. Палеха Ю. М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін / Ю. М. Палеха, А. А. Колосок // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 1 – С. 60–67.
7. Податковий кодекс України від 2 груд. 2010 р. № 2754–VI // Відомості Верховної Ради України. – Офіц. вид. – 2011. – № 13–14, № 15–17. – Ст. 112.
8. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів та інших органів від 27 січня 2006 р. № 18/15/21/11 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 15. – С. 154.

Проблеми оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та можливі шляхи їх вирішення (на прикладі м. Березань Київської області)

Л. Самойленко

Досліджено оновлену нормативну грошову оцінку земель м. Березань 2014 р., відповідність її соціально-

Lviv Polytechnic National University Institutional Repository http://ena.lp.edu.ua

економічним умовам міста. Виявлено основні проблеми, що виникли внаслідок оновлення, фактори, що їх спричинили. Запропоновано способи забезпечення обґрунтованих розмірів платежів, у розрахунку яких використовують показники нормативної грошової оцінки земель.

Проблемы обновления нормативной денежной оценки земель населенных пунктов и возможные пути их решения (на примере г. Березань Киевской области)

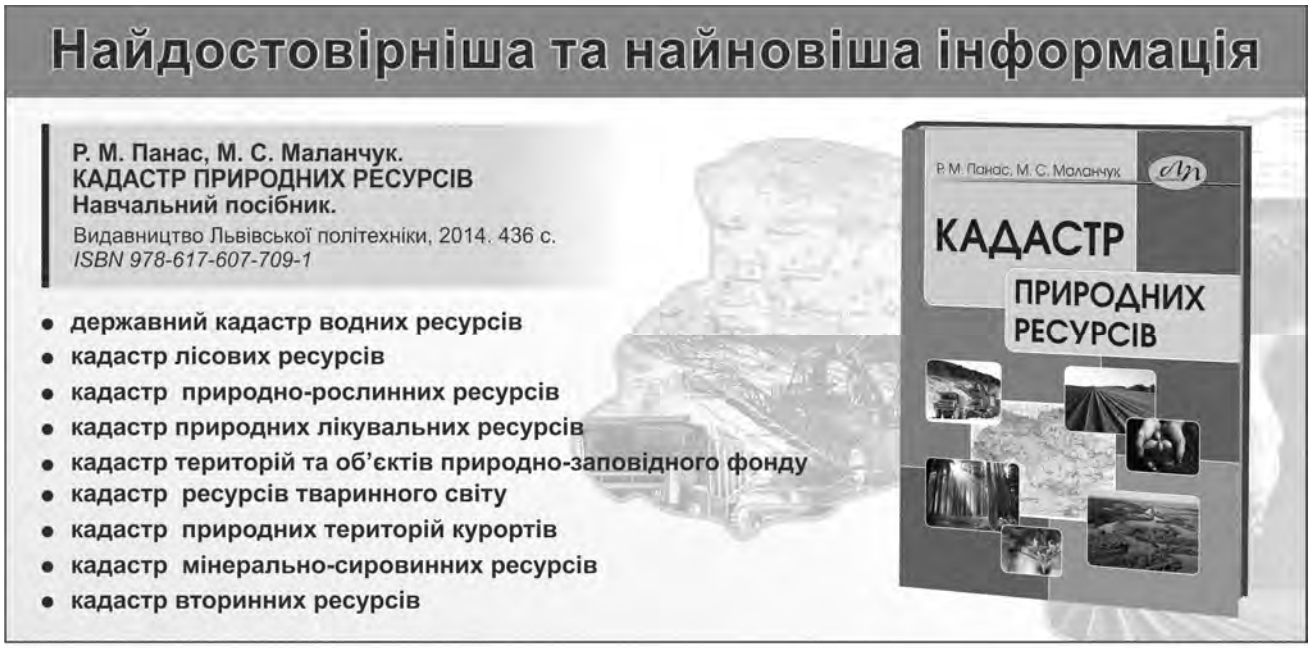
Л. Самойленко

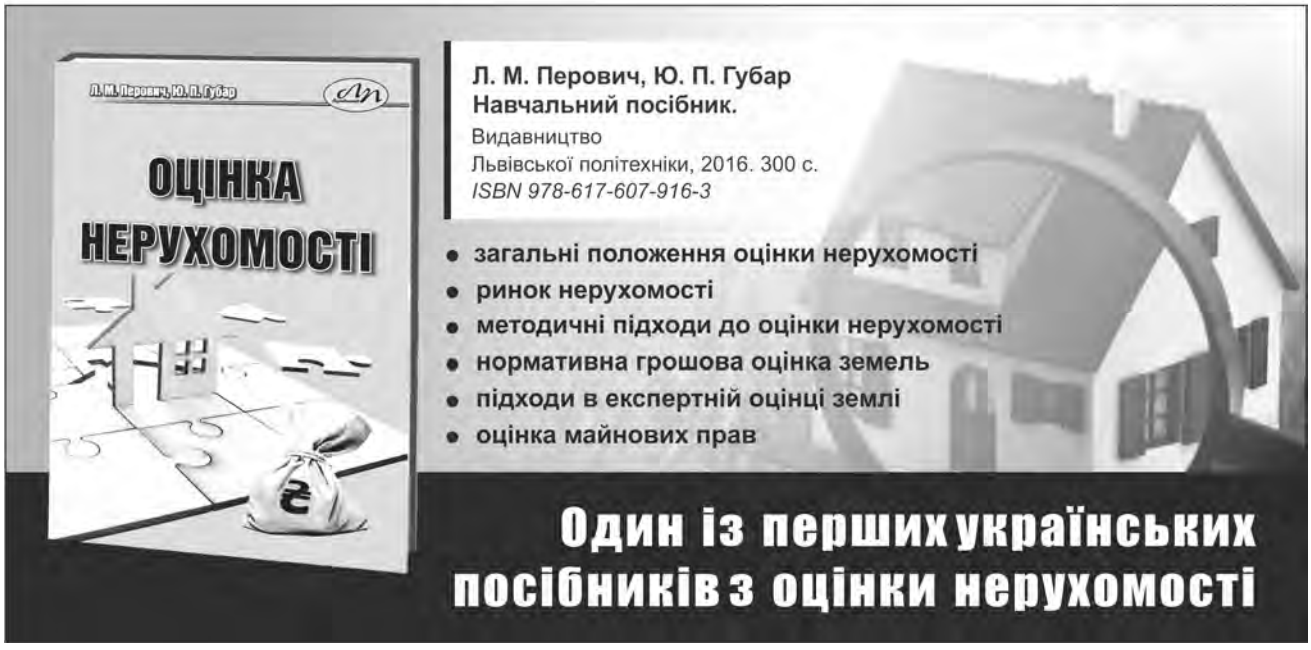
Статья посвящена исследованию обновленной нормативной денежной оценки г. Березань Киевской области 2014 г., соответствия ее социально-экономическим условиям города. Установлены основные проблемы, возникшие вследствие обновления, вызвавшие их факторы. Предложены пути решения для обеспечения обоснованных размеров оплат, исходящих с нормативной денежной оценки земель.

Problems of updating of the normative monetary value of land settlements (by the example of Berezan Kiev region)

L. Samoilenko

The article is devoted to the updated normative monetary evalution Berezan Kiev region 2014, matching its socio-economic conditions of the city. The main problems caused by the updates that cause them factors. Proposed solutions to ensure a reasonable extent of payments, in the calculation using indicators normative monetary valuation of land.





Lviv Polytechnic National University Institutional Repository http://ena.lp.edu.ua