УДК 332.64

**Самойленко Л.В.,**

кандидат геологічних наук,

доцент кафедри землеустрою та кадастру

ННІ Екологічної безпеки

Національного авіаційного університету

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

**Анотація.** Стаття присвячена дослідженню оновленої нормативної грошової оцінки земель м. Березань 2014 року, відповідності її соціально-економічним умовам міста. Встановлені основні проблеми, що виникли внаслідок оновлення, фактори що їх спричинили. Запропоновані шляхи вирішення для забезпечення обґрунтованих розмірів платежів, в розрахунку яких використовується показники нормативної грошової оцінки земель.

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

**Самойленко Л.В.,** к. геол. н, доцент кафедры землеустройства и кадастра. Учебно-научного института Экологической безопасности Национального авиационного университета.

**проблемы обновления нормативной денежной оценки земель населенных пунктов И возможніе пути их решения (на примере г. Березань Киевской области)**

**Аннотация.** 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.

**Ключевые слова**: нормативная денежная оценка, базовая стоимость, коэффициент индексации, функциональное использование, зональный коэффициент, локальный коэффициент.

**Samoilenko L.V.** Candidate of Sci.(Geology), Associate Professor of Educational Scientific Institute for Environmental Security National Aviation University

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

**Abstract.** 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.

**Keywords:** normative monetary valuation, the base price and the indexation coefficient, functional use, zonal coefficient, local coefficient.

**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, свідчить, що покладені в основу нормативної грошової оцінки методичні підходи не завжди відповідають сучасним уявленням про вартість землі, і не створюють належні умови для ефективного та об'єктивного оподаткування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми невідповідності нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їх реальній вартості неодноразово висвітлювались Ю. Ф. Дехтяренком [2, 3], Ю. М. Манцевичем, А. Г. Мартином [4], Ю. М. Палехом [5, 6] та іншими фахівцями. До висновків науковців про необхідність вдосконалення Методики розрахунку нормативної грошової оцінки долучаються пересічні громадяни, невдоволення яких викликане, в першу чергу, необґрунтованим, на їх погляд, збільшенням розмірів орендної плати після затвердження органами місцевого самоврядування повторно розроблених на вимогу ст.18 ЗУ «Про оцінку земель» [1] технічних документацій із нормативної грошової оцінки населених пунктів (в тому числі і м. Березань).

**Метою дослідженьє** встановлення факторів, що спричиняють негативне відношення платників податків, потенційних інвесторів та органів місцевого самоврядування до результатів нормативної грошової оцінки земель м. Березань, та можливі шляхів подолання протиріч між нормативною та фактичною (ринковою) вартістю земель насаленого пункту і забезпечення обґрунтованих розмірів платежів, для розрахунку яких використовуються показники нормативної грошової оцінки. Для досягнення поставленої мети виконаний порівняльний аналіз показників первинної, із врахуванням коефіцієнтів індексації, (2013 р.) та оновленої (2014 р.) НГО земель м. Березань.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Проведені дослідження дозволили визначити проблеми нормативної грошової оцінки м. Березань, чинники, що їх викликали, 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 році різке підвищення базової вартості у 2,5 рази (при Кі=1) було спричинене оновленням НГО. В цілому базова вартість з 1999 по 2015 рік зросла у 5,5 разів

*Чинники проблеми 1.* Основний вплив на значення базової вартості має регіональний коефіцієнт (Км1), 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 таблиці 1.3. Порядку…[8] у 2014 р. Км1=1,8. Таке ж значення коефіцієнту застосовується при розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, розташованих і в Києво-Святошинському, Бориспільському, Броварському районах, що межують з м. Києвом. При тому, що м. Березань віддалене на 74 км від столиці, тобто має нерівнозначні рентоутворюючі фактори. Проте, у Технічній документації із НГО, розробленій у 1999 р. для земель м. Березань, Км1 =1,5.

*Вирішення проблеми 1.* Диференціація Км1 в залежності від відстані, на якій розташований населений пункт від «великого міста», 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 оціночних районів (ОР). Результати порівняння показників НГО земельних ділянок різного функціонального використання наведені у табл. 1.

*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/м2 | 59,28 | 138,05 | 78,77 | 148,19 | 345,13 | 196,94 |
| Мінімальні показники, грн/ м2 | 18,54 | 39,19 | 20,65 | 46,34 | 97,96 | 51,62 |
| Різниця між максимальним і мінімальним показниками, грн/ м2 | 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 між максимальними та мінімальними показниками НГО для земель житлової забудови становила у 2013 р. 40,72 грн/ м2, у 2014 р. вже 98,86 грн/ м2, а у 2015 р., враховуючи коефіцієнт індексації 1,249, досягла 123,48 грн/ м2. Для земель житлової забудови, показники НГО у 2015 р. знаходяться в межах від 48,95 до 172,42 грн/ м2. Тобто, орендна плата за земельні ділянки для будівництва і обслуговування жилого 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 в 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 і обслуговування жилих будинків, господарських будівель та споруд, які використовуються, в основному, як просторовий базис для житла та/або для городництва, економічних підстав для такої диференціації не має.

Різниця в орендній платі за земельну ділянку комерційного призначення площею 0,1 га при 10 % ставці становила у 2014 р. 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 рази, а максимальне значення НГО може перевищувати мінімальне у 3,5 рази, що для міста загальною площею 3292 га і населенням 16,5 тисяч виявилось значною проблемою.

*Чинники проблеми.2.* Зональні коефіцієнти (Км2) знаходяться у межах 0,8 - 1,39, тобто базова вартість з урахуванням Км2 може змінюватись більш ніж на 50%. При цьому основний вплив має 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 3 км від центру та місць прикладання праці. Значний вплив і фактору «забезпеченість центральним водопостачанням, каналізуванням, теплопостачанням» (числове значення пофакторної оцінки - 1,5; питома вага - 0,15) попри те, що при сучасних технологіях індивідуального опалення та водопостачання, значному зростанні вартості комунальних послуг його рентоутворююче значення значно зменшилось. Понижуючим фактором визначена лише зона шуму від залізниці Київ-Харків (0,75). Проте, не враховані інженерно-геологічні умови, а саме розташування значної частини населеного пункту у зоні залягання грунтових вод менше 3 м.

Методи розрахунку зонального коефіцієнту суб’єктивні і ґрунтуються, як правило, на раніше визначеній меті досягнення того чи іншого значення показників НГО насаленого пункту.

При розрахунку локальних коефіцієнтів (Км3) – знову ж таки враховується пішохідна доступність до громадського центру, збільшуючи показники НГО до 10 %, доступність до пасажирського транспорту – до 15 %. При цьому, 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 переважаючу частину року.

Подвійне врахування одних і тих же рентоутворюючих чинників при розрахунку локального і 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 рентоутворюючими умовами.

*Вирішення проблеми 2.* При 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 коефіцієнту при розрахунку НГО земель населених пунктів типу м. Березань планується розглянути у наступних роботах.

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

Таблиця 2

**Локальні коефіцієнти на місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони (Км3) для умов м. Березань**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Назва рентоутворюючих факторів | Назва локальних факторів | Значення коефіцієнтів (таблиця 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 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 |

**Висновок**

Викладене вище свідчить про невідповідність повторної НГО реальним економічним умовам населеного пункту. Раптове підвищення базової вартості у 2014 р. майже у 2,5 рази, а, отже, орендної плати, податку та інших плат, що гуртуються на НГО, враховуючи зміни до Податкового Кодексу щодо розміру податку та орендної плати, значна диференціація показників НГО при зниженні 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 необхідно наступне.

Диференціація коефіцієнта, що враховує місце розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст (Км1) в залежності від відстані, на якій розташований населений пункт від «великого міста», та особливостей транспортного зв’язку із ним.

Виключення подвійного врахування рентоутворюючих чинників при розрахунку локального і зонального коефіцієнтів.

Обов’язкове врахування інженерно-геологічних умов, а саме, розташування міста у зоні залягання грунтових вод менше 3 м.

Зниження числових значень пофакторних оцінок.

Зменшення питомої ваги факторів «доступність до громадського центру», та «рівень інженерного забезпечення».

Значення локальних коефіцієнтів наблизити до реальних умов міста.

Крім того, при відсутності 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 5-7 років, а при необхідності, яку встановлюватиме орган місцевого самоврядування, враховуючи відповідність існуючої грошової оцінки реальним економічним, політичним і соціальним умовам.

***Список використаних джерел***

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. —No 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 Андрій. 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 / Юрій Палеха // Землевпорядний вісник. —2012. —No 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–VІ // Відомості Верховної Ради України. – Офіц. Вид. – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 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.