

УДК 332.6:625.7/.8

Шпиг А.Ю., канд. техн. наук

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВІДВЕДЕНИХ ПІД КОНЦЕСІЙНІ АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ

Анотація. Сьогодні, в умовах бюджетного дефіциту, дорожній галузі України слід звернути увагу на механізм державно-приватного партнерства (ДПП). Однією з форм такого партнерства є концесійні угоди. Під час укладання зазначених угод на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг необхідно виконати нормативну грошову оцінку земельних ділянок, які надаються для дорожнього господарства.

У даній роботі проведено узагальнення основних принципів здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів, сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення, крім земель населених пунктів.

Ключові слова: дорожнє господарство, автомобільна дорога, нормативна грошова оцінка, земельні ділянки.

Аннотация. Сегодня, в условиях бюджетного дефицита, дорожной отрасли Украины следует обратить внимание на механизм государственно-частного партнерства (ГЧП). Одной из форм такого партнерства являются концессионные соглашения. При заключении этого соглашения на строительство и эксплуатацию автомобильных дорог необходимо выполнить нормативную денежную оценку земельных участков, предоставляемых для дорожного хозяйства.

В данной работе проведено обобщение основных принципов осуществления нормативной денежной оценки земельных участков населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения и несельскохозяйственного назначения, кроме земель населенных пунктов.

Ключевые слова: дорожное хозяйство, автомобильная дорога, нормативная денежная оценка, земельные участки.

Annotation. Today the road sector of Ukraine should pay attention to the mechanism of public-private partnership (PPP) in the budget deficit condition. One form of such a partnership is the concession agreement. At the conclusion of these agreements for the construction and operation of highways, follow the normative monetary value of land provided for roads.

In this paper summarizing the main principles of normative monetary value of land settlements, agricultural land and non-agricultural land, except land settlements.

Keywords: road economy, highway, normative monetary evaluation, parcel of land.

Постановка проблеми

Земельні ресурси відіграють визначальну роль в існуванні нашої планети. Для дорожнього господарства земля виконує роль просторового базису, на якому розміщується сама автомобільна дорога, а також будівлі і споруди в межах та за межами смуги відведення.

На сьогоднішній день, однією з форм поширення державно-приватного партнерства в Україні є концесійні угоди.

Земельні ділянки для будівництва платних автомобільних доріг надає держава. Відповідно до ст. 94 Земельного Кодексу України [1], концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у встановленому порядку для здійснення концесійної діяльності. У сфері будівництва та експлуатації автомобільних доріг (Закону України «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг», ст. 2) концесіонеру передається право на будівництво автомобільної дороги на основі концесійного договору [2].

Оцінка землі є обов'язковим елементом в механізмі регулювання земельних відносин. При одночасній оцінці великої кількості земельних ділянок виникає необхідність проведення нормативної грошової оцінки. Слід зазначити, що підставою для прийняття рішення про будівництво та експлуатацію автомобільної дороги на умовах концесії є техніко-економічне обґрунтування, однією із складових якого є проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Тому проведення нормативної оцінки землі при укладанні концесійних угод на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг є досить актуальним питанням.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питанню проведення нормативної грошової оцінки та забезпечення відповідних науково-методичних засад присвячені роботи таких учених як Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи, М.Г. Лихогруда, Ю.Ф. Дехтяренка [3], А.Г. Мартина [4] та інших. Дослідженням проблеми передачі земельних ділянок для здійснення різної господарської діяльності займалися Б.В. Носік [5], В.І. Андрейцев [6]. Поряд з цим, залишається відкритим питання процедури обґрунтування вартості земельних ділянок при наданні їх в оренду за договором концесії, хоча питанню концесійних відносин в дорожній галузі приділяли увагу вітчизняні науковці, зокрема, слід зазначити роботи І.В. Богдана [7], О.В. Жулин [8].

Метою статті є узагальнення процедури проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок для цілей обґрунтування вартості земельних ділянок при наданні їх в оренду за договором концесії.

Виклад основного матеріалу

Правовою основою для будівництва та експлуатації автомобільних доріг на концесійних засадах є Конституція України, Земельний Кодекс та Закони України «Про автомобільні дороги», «Про концесію», «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг», «Про оренду землі» й інші.

Згідно із Земельним кодексом України [1], земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. До земельних ресурсів України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами.

Класифікація земель передбачає їхній розподіл за найбільш характерними ознаками. Згідно земельного законодавства основною ознакою є цільове призначення земель – нормативне цільове використання, встановлене у нормативному порядку правовий режим використання, залежно від видів діяльності суб'єктів права власності на землю та права користування землею або суспільних інтересів [9].

Відповідно до статті 19 Земельного кодексу України [1], землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;

- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісогосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Як відомо, залежно від мети та методів проведення, оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок. У статті 5 Закону України «Про оцінку земель» [10] зазначено, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Одним із ключових моментів укладання концесійних угод на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг в Україні є проведення нормативної грошової оцінки земель, що підпадають під смугу відведення.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Право проводити нормативну грошову оцінку земель мають юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою. Дана оцінка затверджується на підставі договору або за рішенням органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земель проводиться для земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [11], а також для земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [12].

Слід зазначити, що за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, станом на 01 липня 2016 року оновлення даних нормативної грошової оцінки потребує 935 населених пунктів України [13].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід земельної ділянки, визначений за установленими і затвердженими нормативами [3].

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) ($Ц_n$) визначається за формулою [12]:

$$Ц_n = П_{\partial} \cdot P_{\partial} \cdot C_k \cdot K_m \cdot K_e \cdot K_{ми} \cdot K_i, \quad (1)$$

де $П_{\partial}$ – площа земельної ділянки;

P_{∂} – рентний дохід для відповідної категорії земель (у гривнях на рік);

C_k – строк капіталізації (у роках);

K_m – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

K_e – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

$K_{ми}$ – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Більш детально про новий методичний підхід, що використовується для нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, наведено в роботі [4].

Відповідно до [11] нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається як рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. З урахуванням умов інфляції, рентний дохід розраховується у натуральних одиницях (у центнерах зерна) і переводиться у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки.

Величина нормативної грошової оцінки представляє собою добуток річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації рентного доходу встановлюється на рівні 33 років (крім земель сільськогосподарського призначення).

Для визначення нормативної грошової оцінки земель в Україні розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах зерна) за формулою:

$$P_{\text{дн}} = \frac{Y \cdot C - Z - Z \cdot K_{\text{нр}}}{C}, \quad (2)$$

де $P_{\text{дн}}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

Y – урожайність зернових з гектара (у центнерах);

C – ціна реалізації центнера зерна в гривнях;

Z – виробничі затрати на гектар;

$K_{\text{нр}}$ – коефіцієнт норми рентабельності.

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою виробництва зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:

$$G_{\text{оз}} = P_{\text{здн}} \cdot C \cdot T_{\text{к}}, \quad (3)$$

де $G_{\text{оз}}$ – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у гривнях);

$P_{\text{здн}}$ – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у центнерах);

C – ціна центнера зерна (у гривнях);

$T_{\text{к}}$ – термін капіталізації рентного доходу (у роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) розраховується на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$Г_{agr} = \frac{Г \cdot B_{agr}}{B}, \quad (4)$$

де $Г_{agr}$ – нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

$Г$ – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях);

B_{agr} – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

B – бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві.

Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах [3].

Бал бонітету визначається за формулою:

$$B = \frac{П}{П_e} \cdot 100, \quad (5)$$

де B – бал бонітету;

$П$ – показник властивості ґрунту, для якого визначається бал бонітету (наприклад, вміст гумусу);

$П_e$ – показник властивості ґрунту, прийнятого за еталон.

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов,

архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель [11].

Нормативна грошова оцінка населених пунктів для всіх категорій земель та земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначається згідно з формулою:

$$C_n = \frac{B \cdot H_n}{H_k} \cdot K_\phi \cdot K_m, \quad (6)$$

де C_n – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

H_n – норма прибутку (6%);

H_k – норма капіталізації (3%);

K_ϕ – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

K_m – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки підлягає індексації.

При наданні землі в оренду концесіонеру для здійснення концесійної діяльності повинна бути підготовлена землепорядна документація на відповідні земельні ділянки. Проте, недоліком проведення нормативної грошової оцінки земель є необхідність проведення оцінки землі сільськогосподарського призначення, що провадиться окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, а також несільськогосподарських угідь, що є у їх складі.

Висновки

Оскільки результати нормативної грошової оцінки земельних ділянок є невід'ємною складовою під час укладання концесійних угод на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг, проведено аналіз стосовно її здійснення за групами: землі населених пунктів, землі сільськогосподарського призначення та землі несільськогосподарського призначення, крім земель населених пунктів.

В подальших дослідженнях передбачається розглянути питання отримання права на землю концесіонером для провадження концесійної діяльності. Однією з підстав для отримання такого права є визнання концесійного договору, що поки є недоліком чинного законодавства України

Література

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. // *Голос України*. – 2001. – 20 лист. — № 217.
2. Закон України «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» 14 грудня 1999 року N 1286-XIV. // *Відомості Верховної Ради України*. – 2000. – 21 січня. – № 3.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні [Текст] / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі. – 2002. – 256 с.
4. Мартин А.Г. Новий методичний підхід до нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення [Текст] / А.Г. Мартин // *Землеустрій і кадастр*. – 2013. - № 2. – С. 37-59.
5. Носік Б.В. Правові питання державної землевпорядної експертизи [Текст] / Б.В. Носік // *Право України*. – 2003. – № 1. – С. 63-67.
6. Андрейцев В.І. Правовий режим землі як національного багатства [Текст] / В.І. Андрейцев // *Наук.-практ. коментарі*. – 2001. – № 4. – С. 15.
7. Богдан І.В. Концесії в Україні: форми та шляхи запровадження [Текст] / І.В. Богдан // *Економіка України*. – 2011. – № 3. – С. 35-45.
8. Жулин О.В. Моделі фінансів автодорожніх концесій [Текст] / О.В. Жулин // *Економіка. Фінанси. Право*. – 2011. – № 2. – С. 17-20.
9. Паньків З.П. Земельні ресурси: Навчальний посібник / З.П. Паньків. – Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. – 272 с.
10. Закон України «Про оцінку земель» 11 грудня 2003 року № 1378-IV. // *Голос України*. – 2004. – 30 січня. – № 18.
11. Спільний наказ Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури та УААН «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 7 січня 2006 року № 18/15/21/11, зареєстрований у Мініюсті 05.04.06 за № 388/12262.
12. Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)».
13. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Режим доступу: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2016/07/%D0%9D%D0%93%D0%9E_01_07_2016.jpg

Рецензенти:

Савенко В.Я., д-р тех. наук, Національний транспортний університет.

Казачков І.В., д-р тех. наук, Ніжинський державний університет ім. М. Гоголя.

Reviewers:

Savenko V.Ya., Dr. Tech. Sci., National Transport University.

Kazachkov I.V, Dr. Tech. Sci., State University of Nizhyn M. Gogol.

Стаття надійшла до редакції: **05.09.2016 р.**