

**УДК 332.6:625.7/.8**

**Шпиг А.Ю.**, канд. техн. наук

**ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СПЕЦІАЛЬНОГО  
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ВІДВЕДЕНИХ ПІД  
КОНЦЕСІЙНІ АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ**

**Анотація.** На сучасному етапі розвитку дорожнього господарства України та при умові бюджетного дефіциту, покращення стану мережі автомобільних доріг необхідно здійснювати не лише за рахунок державних коштів, а й за рахунок залучення коштів інвесторів. Для реалізації такого підходу можливе використання концесійних угод на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг, які є формою державно-приватного партнерства в Україні.

У даній статті проведено аналіз оцінки земель спеціального несільськогосподарського призначення та порушене питання концесій в дорожньому господарстві України.

**Ключові слова:** автомобільна дорога, нормативна грошова оцінка, земельні ділянки, землі спеціального несільськогосподарського призначення.

**УДК 332.6:625.7/.8**

**Шпиг А.Ю.**, канд. техн. наук

**ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СПЕЦИАЛЬНОГО  
НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ОТВЕДЕННЫХ ПОД  
КОНЦЕССИОННЫЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ**

**Аннотация.** На современном этапе развития дорожного хозяйства Украины и при условии бюджетного дефицита, улучшение состояния сети автомобильных дорог необходимо осуществлять не только за счет государственных средств, но и за счет привлечения средств инвесторов. Для реализации такого подхода возможно использование концессионных соглашений на строительство и

эксплуатацию автомобильных дорог, которые являются формой государственно-частного партнерства в Украине.

В данной статье проведен анализ оценки земель специального несельскохозяйственного назначения и поставлен вопрос концессий в дорожном хозяйстве Украины.

**Ключевые слова:** автомобильная дорога, нормативная денежная оценка, земельные участки, земли специального несельскохозяйственного назначения.

**UDC 332.6:625.7/.8**

**Shpyh A.Yu.**, Cand. Eng. Sci. (Ph.D.)

## **SPECIAL LAND EVALUATION NON-AGRICULTURAL LAND DESIGNATED FOR CONCESSION ROAD**

**Abstract.** At the present stage of the road economy of Ukraine and provided the budget deficit, improve the road network should be carried out not only by public funds, but also by raising funds investors. To implement this approach, you can use concession agreements for the construction and operation of highways, which is a form of public-private partnership in Ukraine.

This article analyzes the special land evaluation special non-agricultural land and raised the question of concessions in the road sector in Ukraine.

**Keywords:** highway, normative monetary evaluation, parcel of land, special non-agricultural land.

### **Постановка проблеми**

Розвиток економіки держави напряму залежить від поліпшення транспортного сполучення та оптимізації мережі автомобільних доріг, що можливо за рахунок будівництва нових та збереження існуючих автомобільних доріг. Таке покращення може здійснюватися не тільки за рахунок державних коштів, а й за рахунок залучення приватних інвестицій.

Тому проведення нормативної оцінки землі при здійсненні концесійної діяльності, спрямованої на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг є своєчасним питанням.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій**

Дослідженням методичного підходу, що використовується для нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення присвячені роботи таких учених як Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи, М.Г. Лихогруда, Ю.Ф. Дехтяренка [1], А.Г. Мартина [2] та інших. Вивченням питань правових аспектів будівництва автомобільних доріг і, зокрема, концесійних автомобільних доріг займалися В. Комар [3], Ю. Коваль [4], О.В. Жулин [5] та інші. Проте, питання процедури обґрунтування вартості земельних ділянок при наданні їх в оренду за договором концесії залишається відкритим.

**Метою статті** є узагальнення процедури проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок спеціального несільськогосподарського призначення, що надаються під автомобільні дороги на умовах концесії.

### **Виклад основного матеріалу**

В Україні забезпечення функціонування автомобільних доріг, будівництва, реконструкції, ремонту та утримання регулюються Законами України «Про автомобільні дороги», «Про дорожній рух», «Про джерела фінансування дорожнього господарства України», «Про концесії», «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до Закону України «Про автомобільні дороги» [6], автомобільна дорога це – лінійний комплекс інженерних споруд, призначений для безперервного, безпечного та зручного руху транспортних засобів, що має задовольняти потреби суспільства в автомобільних пасажирських і вантажних перевезеннях.

Сьогодні, в умовах бюджетного дефіциту в дорожній галузі України, покращення транспортно-експлуатаційного стану існуючих автомобільних доріг, а також будівництво нових можливо здійснювати за такою формою державно-приватного партнерства як концесії.

Передумовою будівництва автомобільної дороги є вибір земельної ділянки для її розміщення. На умовах концесії земельні ділянки для

будівництва платних автомобільних доріг надає держава, що виступає концесієдавцем. Порядок виділення та надання такої земельної ділянки регулюється Земельним кодексом та постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 року № 427 «Про затвердження Порядку вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів».

Підставою для прийняття рішення про будівництво та експлуатацію автомобільної дороги на умовах концесії є техніко-економічне обґрунтування та/або проектно-кошторисна документація. Слід зазначити, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок є складовою техніко-економічного обґрунтування.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [7], 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.

Згідно ст. 71 Земельного Кодексу України [8], до земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;

б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;

в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;

г) захисні насадження.

Землі дорожнього господарства відносяться до такої категорії земель, як землі спеціального несільськогосподарського призначення. Тому, оцінка земель, що відведені під автомобільні дороги, здійснюється за Постановою КМУ № 1278, яка затверджує «Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [9]:

$$C_H = P_{\partial} \cdot P_{\partial} \cdot C_K \cdot K_M \cdot K_E \cdot K_{MЦ} \cdot K_i, \quad (1)$$

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

$P_{\partial}$  – 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;

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

$K_i$  – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Виходячи з вищевказаного, недоліком застосування Методики є нечіткість процедури визначення коефіцієнту, який враховує вид використання земельної ділянки. Цей недолік є істотним, тому що до складу виділеної землі під автомобільну дорогу можуть відноситися землі різних категорій функціонального використання.

Тому, існує необхідність в удосконаленні та уточненні грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення для врегулювання земельних відносин при укладанні концесійних угод у сфері будівництва та експлуатації автомобільних доріг.

### **Висновки**

Вирішення проблеми розвитку транспортної інфраструктури України є передумовою покращення економічної ситуації країни в цілому. Оскільки при здійсненні концесійної діяльності на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг необхідне проведення нормативної грошової оцінки

земельних ділянок, проведено огляд стосовно її здійснення за групою земель, що відносяться до земель спеціального несільськогосподарського призначення.

### **Література**

1. 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.
2. 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.
3. Комар В. Правові аспекти будівництва автомобільних доріг. Електронний ресурс. Режим доступу: <http://old.minjust.gov.ua/22115>
4. Коваль Ю. Перспективи будівництва концесійних доріг в Україні. Електронний ресурс. Режим доступу: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/perspektivi-budivnictva-koncesiynih-dorig-v-ukrayini.html>
5. Жулин О.В. Моделі фінансів автодорожніх концесій [Текст] / О.В. Жулин // Економіка. Фінанси. Право. – 2011. – № 2. – С. 17-20.
6. Закон України «Про автомобільні дороги» від 8 верес. 2005 року № 2862-IV. // Голос України. – 2005. – 07 жовт. – № 189. Із внесенням змін до Закону України від 20 грудня 2011 року № 4203-VI.
7. Закон України «Про оцінку земель» 11 грудня 2003 року № 1378-IV. // Голос України. – 2004. – 30 січня. – № 18.
8. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. // Голос України. – 2001. – 20 лист. — № 217.
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)».

#### **Рецензенти:**

Угненко Є.Б., д-р техн. наук, Харківський національний автомобільно-дорожній університет.  
Нагайчук В.М., канд. техн. наук, ДП "ДерждорНДІ".

#### **Reviewer:**

Uhlenko E.B., Dr. Tech. Sci., Kharkov National Automobile and Highway University.  
Nahaichuk V.M. Cand. Eng. Sci. (Ph.D.), "DerzhdorNDI".

Стаття надійшла до редакції: **01.02.2017 р.**