

В.М. Опара канд. техн. наук, доцент

С.О. Винограденко, магістр

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

СУТЬ ТА ПРОБЛЕМИ КАДАСТРОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЦІНОУТВОРЕННЯ ЗЕМЛІ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Постановка проблеми. З початком земельної реформи в нашій державі зріс інтерес до земельно-кадастрової інформації не тільки державних органів і господарських структур, а й громадян та юридичних осіб, що приймають участь у земельних відносинах. Зміна форми власності на землю, включення землі в ринковий обіг і введення земельного податку сприяло розвитку земельних відносин.

Питання ціноутворення на землю набуває особливої актуальності у період становлення та розвитку ринку земельних ресурсів, оскільки в умовах ринку земля стає одним з основних джерел прибутку. Без ціни неможливо здійснити жодного акту купівлі – продажу, оренди, обміну, іпотеки землі. Визначення ціни необхідне при передачі земельної ділянки у спадщину, даруванні, визначенні розміру внеску до статутного фонду підприємства, встановленні розміру земельного податку тощо. Тому від вирішення питання регулювання ціноутворення на землю залежить результативність функціонування ринку землі. Успішне розв'язання цього питання забезпечить створення сприятливих умов для функціонування прозорого земельного ринку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. У становленні та розвитку кадастрового регулювання ціноутворення землі в населених пунктах важливу роль відіграли роботи вчених Л. Перович [4], М. Володін [3], К. Еккерт [5], Ю. Мельничук [6], Ю. Манцевич, Ю. Палеха [7], А. Даниленко, Ю. Білик [8]. Питанню оцінки землі приділяють увагу такі науковці як А. Третяк [1], В. Месель-Веселяк, Б. Косович, Д. Добряк, Л. Мельник, П. Саблук, З. Котик, Ю. Дехтяренко, М. Лихогруд, П. Кухтин та ін. У своїх працях вони висвітлили важливі науково – методичні підходи до оцінки землі. Однак багато аспектів цієї проблеми залишаються дискусійними і потребують подальшого опрацювання. Однак ця проблема потребує подальшого вивчення та досліджень впливу різних факторів на ціноутворення землі, які змінюються в часі та просторі.

Формулювання цілей статті, постановка завдання. Метою даної публікації є розкриття особливостей земельно-оціночних робіт сільських

населених пунктів. Будуть розглянуті шляхи застосування зонування території населеного пункту, як різновиду кадастрового регулювання диференціації вартості його земель. Проаналізовано її використання на кожному етапі вирахування грошової оцінки земельних ділянок різного функціонального використання на прикладі даних населених пунктів Юрченківської сільської ради Вовчанського району Харківської області.

Виклад основного матеріалу. Прийняття законодавчих та нормативних актів. Зокрема, Закону України „Про державний земельний кадастр”, який дасть змогу запровадження єдиної кадастрово-реєстраційної системи з інтегрованою базою даних. Закон про державний земельний кадастр – один із базових земельних законів і якби сьогодні він був прийнятий, це наблизило б Україну до цивілізованих правил на ринку землі. У земельному кодексі сказано, що ринок землі в Україні може бути введений, коли буде прийнятий закон про державний земельний кадастр і про ринок землі.

Ця система виконуватиме дві основні функції: державного кадастрового обліку земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, а також реєстрацію речових прав та їх обмежень. Структуру бази даних системи складають реєстри, які є окремою складовою сукупної бази даних.

Дана реєстраційна система забезпечить механізм ціноутворення землі вивіреними даними реєстрів: земельних ділянок (кадастрових номерів земельних ділянок, каталогів координат вузлів полігону земельної ділянки, її адресу, площу, цільове призначення, оцінку); територіальних зон (інформація про берегові смуги, охоронні, санітарні, історико-культурні, заповідні зони); будівель, споруд та їх частин; власників та землекористувачів; правових документів; речових прав на нерухоме майно та їх обмежень [2].

Отже, саме взаємозв'язок кадастрової інформації та реєстраційних баз даних забезпечить формування інформаційної інфраструктури ринку землі.

Щоб встановити грошову оцінку землі в населених пунктах, необхідно користуватися кадастровою інформацією про об'єкти земельної власності, брати до уваги всі параметри та характеристики, що впливають на вартість землі, у тому числі вартість та технічний стан забудови, витрати на освоєння земельних ділянок.

Проблемою ціноутворення, являється те, що фактори, які впливають на формування ціни землі в населених пунктах можуть змінюватись як в просторі так і часі.

Важливими параметрами є коефіцієнти K_{ϕ} та K_m , що можуть

змінюватись в просторі та часі з урахуванням функціональних та причинно-наслідкових зв'язків з часом. Коефіцієнт K_{ϕ} приймає величину в залежності від функціонального використання земельної ділянки. Провівши аналіз коефіцієнта K_m , приходимо до висновку, що в залежності від його „наповнення” буде регулюватися ціноутворення землі та її ринку.

Розглянемо більш детально інформацію, що містить коефіцієнт K_m . Даний коефіцієнт містить три групи факторів, що відповідають за місце розташування земельної ділянки: регіональні, зональні, локальні.

Регіональний фактор місця розташування земельної ділянки враховує її розміщення за відповідним географічним положенням та адміністративним статусом населених пунктів.

Зональні фактори впливу на вартість земельної ділянки визначаються в залежності від її розміщення в різних за містобудівною цінністю економіко-планувальних зонах населеного пункту. Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території з урахуванням групи факторів: неоднорідність функціонально-планувальних якостей території; доступність до місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку, центру міста; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території та інших соціально-екологічних факторів.

Основними критеріями зональних факторів, що змінюється з часом являється екологічний стан середовища, який враховує забруднення повітря, ґрунтів, акустичне, електромагнітне забруднення та наявність санітарно-захисних зон і природоохоронних територій.

Вплив зональних факторів ми дослідили на прикладі двох населених пунктів Юрченкове та Шевченкове Юрченківської сільської ради Вовчанського району Харківської області який наведено в табл. 1.

Таблиця 1

**Значення коефіцієнтів K_m по населених пунктах
Юрченківської сільської ради**

Назва населеного пункту Показники	с. Юрченкове				с. Шевченкове
	№ економіко-планувальної зони				
	I	II	III	IV	
Оціночні райони, які включені до зони	1,5	2,3	4	6,7	-
Площа, га	8,98	7,98	6,628	2,39	9,84
Значення коеф. K_m	1,06	0,97	1,03	0,83	1,00

Дані табл. 1 показують, що с. Юрченкове характеризується різноманітністю території за функціональним використанням, виходячи з диференціації Км². Для с. Шевченкове даний коефіцієнт дорівнює 1, тому що ця територія є однорідною за рентоутворюючими факторами. Але, якщо відокремити однотипні зони за споживчими якостями та функціональним використанням, то можлива диференціація показників Км², а отже і підвищення містобудівної цінності території. Отже, чим кращі функціонально-планувальні якості території, екологічна якість території, соціально-містобудівна привабливість середовища, чим вищий рівень інженерного забезпечення та благоустрою території і рівень розвитку сфери обслуговування населення, тим більшою буде грошова оцінка території населеного пункту.



На загальне ціноутворення земель в населених пунктах суттєво впливає базова вартість одного квадратного метра населених пунктів. На визначення базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту зібрані статистичні та нормативні дані про витрати на освоєння та облаштування його території. Ці витрати включають відновну вартість головних споруд і магістральних мереж електропостачання, газопостачання, вартість твердого покриття вуличної мережі станом на 1 січня 2008 р.

Базова вартість одного квадратного метра земель с. Юрченкове і с. Шевченкове залежить також від регіональних факторів місця розташування населеного пункту Км1, який в свою чергу залежить від численності населення та адміністративного статусу населеного пункту, його місця в системі розселення, від розміщення населеного пункту у приміських зонах великих міст, від наявності статусу курорту. Враховуючи всі вищезгадані фактори, значення коефіцієнта Км1 дорівнює 1.5.

Загальний розрахунок базової вартості одного квадратного метра земель населених пунктів приведено в табл. 2.

Таблиця 2

Розрахунок базової вартості одного квадратного метра земель населених пунктів Юрченківської сільської ради

Назва населених пунктів	Загальна площа, га	Площа земель, що виключена з розрахунку, га			Площа земель, що береться до розрахунку (2-3-4-5)	Загальні витрати, грн. (з табл. 11)	Витрати на $1 м^2$, грн. (гр.7/гр.6)	Базова вартість $1 м^2$, грн.
		с.-г. угіддя	вулична мережа	інші землі, ярки, чагарники, під водою				
с. Юрченкове	237,198	162,42	34,90	13,90	25,978	2468371	9,50	28,50
с. Шевченкове	119,800	93,46	15,20	1,30	9,84	856419	8,70	26,10

Частка у витратах на облаштування населених пунктів вулично-дорожньої мережі складає приблизно 60 %, і якщо включити цю площу до розрахункової, то розмір базової вартості $1 м^2$ зміниться. Таким чином можна показати величину базової вартості в залежності від оцінюваної площі населеного пункту (табл. 3).

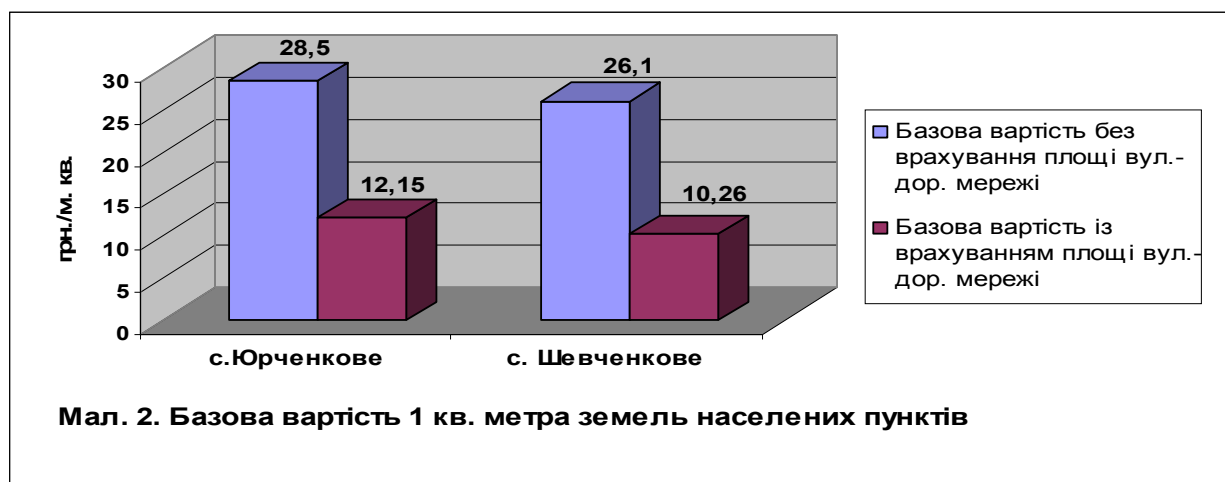
Таблиця 3

Розмір базової вартості $1 м^2$ земель населених пунктів в залежності від оцінюваної площі

Назва населених пунктів	Оцінювана територія без врахування площ вулично-дорожньої мережі, га	Витрати на освоєння $1 м^2$, грн.	Базова вартість $1 м^2$, грн.	Оцінювана територія із врахуванням площ вулично-дорожньої мережі, га	Витрати на облаштування $1 м^2$, грн.	Базова вартість $1 м^2$, грн.
с. Юрченкове	25,978	9,50	28,50	60,878	4,05	12,15

с. Шевченкове	9,84	8,70	26,10	25,040	3,42	10,26
------------------	------	------	-------	--------	------	-------

На рис. 2 показане співвідношення розмірів базової вартості за досліджуваних умов. Відповідно до даних таблиці 3 розмір базової вартості в основному зменшився більше ніж у два рази при включенні площі вулично-дорожньої мережі до оцінюваної території. Результати оцінювання є основою для визначення земельного податку та орендної плати в населеному пункті, які в свою чергу складають місцевий бюджет. А тому при зміні результатів оцінки в меншу сторону, зменшаться відповідно і надходження до бюджету населеного пункту.



Узагальнюючи, можна зазначити три групи факторів ціноутворення на земельні ділянки: *економічні* – загальний рівень цін та доходів, існуючі ризики в інвестуванні, необхідні обсяги вкладень на земельні поліпшення; *фізичні* – розмір ділянки, конфігурація, інженерно-геологічні умови, місцерозташування; *адміністративні* – умови використання та забудови земельної ділянки, встановлені обмеження та існуючі обтяження, порядок виконання зобов'язань сторін [5]. Кожний з цих факторів знаходить своє вартісне відображення під час формування цін на земельні ділянки.

Висновки. На сьогодні рівень впровадження соціологічних і екологічних методів у кадастрове регулювання ціноутворення земель населених пунктів є досить низьким, що зумовлює необхідність подальшого вдосконалення. Одним із напрямів цього вдосконалення є створення серії карт, які б достовірно обґрунтовували їх природні і екологічну складову. Це дозволило б об'єктивно визначити диференціальну ренту земельних ділянок з урахуванням природної родючості, зручністю земельних угідь до інтенсивного виробництва та

географічного їх розташування. Забезпечило б створення конкурентного середовища на ринку землі, стимулювання раціонального використання та охорони земель, об'єктивність і законність здійснення оцінки та проведення ринкових операцій із землею населених пунктів.

Бібліографічний список: 1. Третяк А.М. Теоретико – методологічні основи державного земельного кадастру в Україні. – Київ: ТОВ „ЦЗРУ”, 2003. – С. 253 2. Державний земельний кадастр: яким йому бути?// Землевпорядний вісник. – 2006. – № 3. – С. 4-26. 3. Володін М.О. Основи земельного кадастру. – Київ. – 2000. – С. 253-262 4. Перович Л., Волосецький Б. „Основи кадастру”, Львів – Коломия, 2000. 5. Эккерт К. Организация оценки и налогообложения недвижимости. – Москва, 1997. – С. 233-266. 6. Мельничук О.Ю. Врахування інженерно-геологічних умов при грошовій оцінці земель населених пунктів. – Київ. – 2003. 7. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К.: Профі, 2002. – 256 с. 8. Даниленко Ю.С., Білик Ю.Д. Формування ринку землі в Україні. – К.: Урожай, 2002. – С. 127-140.

Опара В.Н., Винограденко С.А. Суть и проблемы кадастрового регулирования ценнообразования земель населенных пунктов. В работе рассматриваются проблемы кадастрового регулирования ценообразования земель населенных пунктов. Приведен перечень факторов, определяющих цену земли, представлены основные принципы ценообразования. Решение данных проблем даст возможность установить вероятную цену земельных участков и обеспечить функционирование рынка земель.

Opара V., Vynogradenko S. Essence and the problem of cadastral regulation of price formation for lands of built-up areas. The article considers the problems of cadastral regulation of price formation for lands of built-up areas. Contains the list of factors which determine the cost of earth, basic principles of pricing are given. The decision of the given problems will enable to establish a real price of the grand areas and to provide functioning market of lands.