

УДК 322.2

ВРАХУВАННЯ ВПЛИВУ ВІДДАЛЕНОСТІ ВІД АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ НА НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Т. Сусак, аспірант

ORCID ID: 0000-0002-8638-1814

Львівський національний аграрний університет

<https://doi.org/10.31734/architecture2019.20.165>

Сусак Т. Врахування впливу віддаленості від автомобільних доріг на нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів

Обґрунтовано актуальність удосконалення методики проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів для забезпечення ефективного функціонування економічних методів регулювання земельних відносин та функціонування первинного ринку земель. Проаналізовано існуючу нормативно-методичну базу нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення та наукові праці з цієї тематики. Вивчено існуючі підходи до врахування впливу доступності до автомобільних доріг на розмір нормативної грошової оцінки земель та визначено їх недоліки.

З урахуванням законодавчих змін система коефіцієнтів, запропонована Порядком грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) від 29.08.1997 р., втратила актуальність у зв'язку зі змінами як у класифікації доріг, так і через зростання загальної їх протяжності. При цьому коефіцієнти, які враховують віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення (Кр2), визначають виходячи з геометрично найменшої відстані від межі кадастрового кварталу до осі автомобільних доріг державного значення, а не до найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, також абсолютно не згадується про залізниці, морські та річкові порти, аеропорти, як це було у попередній редакції методики.

Обґрунтовано потребу перегляду системи коефіцієнтів, які враховують віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення (Кр2), зменшивши радіус їх впливу, та запропоновано конкретні їх значення.

Встановлено, що принцип визначення коефіцієнта виходячи з геометрично найменшої відстані від межі кадастрового кварталу до осі автомобільних доріг державного значення нелогічний, оскільки ця відстань абсолютно не характеризує транспортної доступності, адже дороги від кварталу до автомобільної дороги державного значення може не бути взагалі або можуть бути природні перешкоди: річки, канали, яри, крутосхили, квартали лісу чи інші елементи, які взагалі унеможливають перевезення вантажів і пасажирів.

Для власників землі, користувачів важливим є наявність під'їзної дороги безпосередньо до їхньої ділянки, навіть якщо це дорога обласного чи районного значення. Для об'єктів дорожнього сервісу важливе значення має не тільки наявність дороги, а й те, до якого класу вона належить, тому пропонуємо враховувати статус доріг через систему коефіцієнтів.

Запропоновано диференціювати показники нормативної грошової оцінки за допомогою використання коефіцієнтів, які враховують, до якої групи (міжнародні, національні, регіональні, територіальні) автомобільних доріг державного значення чи обласних, районних автодоріг місцевого значення належить найближча автомобільна дорога.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, землі несільськогосподарського призначення, автомобільна дорога.

Susak T. Considering the influence of distance from automobile roads onto the normative monetary evaluation of the non-agricultural lands outside settlements

The work studies factor of the distance to roads in the normative monetary valuation of non-agricultural lands outside populated area.

The research suggests the relevance of improvement of the methods of normative monetary valuation of non-agricultural land outside populated area to secure efficient use of the economic methods of land relations regulation and performance of a primary market of land. The research analyzes the existing regulatory base of normative monetary valuation of non-agricultural land and scientific works on that topic, as well as studies the existing approaches to consideration of the impact of accessibility to roads on the figure of normative monetary valuation of land, and determines drawbacks of those approaches.

Considering legislative amendments, the system of coefficients, which was proposed by the order of 1997, lost its actuality because of corrections in classification of roads and because of growth of their total length. However, the Coefficients, which consider the distance from a cadastral unit to national roads (Кр2), are estimated referring to the geometrically smallest

distance between the boundary of the cadastral unit and the centerline of national roads, but not to the nearest settlement with roads. Railways, sea and river ports, and airports are also not mentioned, contrary to the previous version of the methods.

The article argues the necessity to reconsider the system of coefficients, which concern the distance from a cadastral unit to national roads (Кр2), by reducing the sphere of their impact, and proposes the set figures of them.

It is determined that the principle, which expects the coefficient is calculated with consideration of the geometrically smallest distance between a cadastral unit and the centerline of national roads, is illogical, because the distance does not characterize transport accessibility. It is explained by the fact that sometimes the road between the unit and national roads does not exist, or there could be natural obstacles like rivers, ravines, slopes, forest or other elements, which totally exclude transportation of both cargo and passengers.

A road, which leads directly to a land plot, is very importance for landowners. For the objects of road services, availability of roads and their class is a very significant aspect. Hence, the work proposes to consider the status of roads by the following system of coefficients.

The research suggests differentiating of the indices of normative monetary valuation by a system of coefficients, which define a group to which the nearest road belongs, i.e. international, national, regional, territorial roads of national significance, or regional, district roads of local use.

Key words: normative monetary valuation, non-agricultural lands, road.

Постановка проблеми. Удосконалення економічних методів регулювання земельних відносин повинно не тільки базуватися на належному правовому забезпеченні, воно вимагає й чітких та прозорих механізмів диференціації податкових та інших платежів. У зв'язку з цим зростає актуальність досліджень, спрямованих на вдосконалення методики та порядку проведення нормативної грошової оцінки, зокрема оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Аналізуючи нормативно-методичну базу такої оцінки, варто наголосити, що за останні роки внесені зміни в нормативно-правове забезпечення земель населених пунктів та земель сільськогосподарського призначення. Однак, на наш погляд, оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, закріплена Методикою [2] та Порядком [7], теж потребує вдосконалення, особливо стосовно врахування впливу на грошову оцінку віддаленості від автомобільних доріг.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

За останні роки проблемі оцінки земель присвячено значну кількість наукових робіт, в яких висвітлено важливі науково-методичні підходи нормативної грошової оцінки. Широко відомі наукові праці Ю. Ф. Дехтяренка, Ю. М. Манцевича, О. Я. Палихи [3], М. Г. Ступеня, В. М. Кілочка, А. Г. Мартина [1] та ін. Водночас методичні засади нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення в частині врахування впливу автомобільних доріг на грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів є малодосліджені.

Постановка завдання. Метою статті є розробка напрямів удосконалення методики норма-

тивної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів стосовно врахування впливу автомобільних доріг.

Виклад основного матеріалу. У 2011 р. була прийнята «Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [2], в якій грошова оцінка земельної ділянки будь-якого призначення визначається за формулою

$$Ц_n = П_d \times Р_d \times С_k \times К_m \times К_v \times К_{мц} \times К_i,$$

де $П_d$ – площа земельної ділянки, $м^2$; $Р_d$ – рентний дохід для відповідної категорії земель, грн/рік; $С_k$ – строк капіталізації, років; $К_m$ – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель; $К_v$ – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру; $К_{мц}$ – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення; $К_i$ – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508, коефіцієнт, який враховує місце розташування земель ($К_m$) (крім земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), за формулою

$$К_m = К_r \times К_l,$$

де $К_r$ – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу;

Кл – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (Кр), визначається за формулою

$$K_p = K_{p1} \times K_{p2} \times K_{p3},$$

де Кр1 – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів; Кр2 – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення; Кр3 – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Коефіцієнт Кр2 визначають, виходячи з геометрично найменшої відстані від межі кадастрового кварталу до осі автомобільних доріг державного значення, які входять до Переліку автомобільних доріг загального користування державного значення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 квітня 2012 р. № 301, відповідно до табл. 1. Якщо на відстані до 25 км від межі кадастрового кварталу наявні декілька автомобільних доріг державного значення,

для кадастрового кварталу приймають найвище з можливих значень коефіцієнта Кр2.

Слід наголосити, що відстані та значення коефіцієнтів у табл. 1 запозичені з попередніх Порядків (1997 р.; 2006 р.) [4; 6], а подані у табл. 2 – відповідно до Порядків 1996 і 2006 рр.

Однак слід звернути увагу, що в попередніх Порядках йдеться про відстань до найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення: залізниці, автомагістралі загальнодержавного значення, морські та річкові порти, аеропорти.

Законодавство того періоду (Постанова Кабінету Міністрів України від 06.04.1998 р. № 455 «Про класифікацію автомобільних доріг та перелік автомобільних доріг України державного значення») [8] визначало, що до магістральних автомобільних доріг належать автомобільні дороги, суміщені з міжнародними транспортними коридорами та міжнародними автомагістралями категорії "Є". Ця постанова визначила загальну протяжність магістральних автомобільних доріг на цей період – 9269,9 км. Вищезгадана постанова втратила чинність і починаючи з 2006 р. змінилась не тільки класифікація доріг, а й їхня загальна протяжність (табл. 3).

Таблиця 1

Коефіцієнти, які враховують віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення (Кр2)

Відстань до автомобільної дороги державного значення, км	Значення коефіцієнта Кр2
до 5	1,30
5 – 10	1,25
10 – 15	1,20
15 – 20	1,10
20 – 25	1,05
25 і більше	1,00

Таблиця 2

Коефіцієнти, які враховують місце розташування земельної ділянки відносно адміністративних центрів (Кр2) та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення (Кр3), відповідно до Порядків 1996 та 2006 рр.

Віддаль від центру населеного пункту, км	Значення коефіцієнтів	
	Кр2	Кр3
до 5	1,40	1,30
5 – 10	1,35	1,25
10 – 15	1,25	1,20
15 – 20	1,15	1,10
20 – 25	1,07	1,05
25 і більше	1,00	1,00

Протяжність автомобільних доріг загального користування державного значення, км

Автомобільні дороги державного значення	Постанова Кабінету Міністрів			
	«Про класифікацію автомобільних доріг та перелік автомобільних доріг України державного значення» від 6 квітня 1998 р. № 455*	«Про затвердження переліку автомобільних доріг загального користування державного значення»		
		від 24 червня 2006 р. № 865*	від 18 квітня 2012 р. № 301*	від 16 вересня 2015 р. № 712*
Магістральні автомобільні дороги	9269,9	–	–	–
Міжнародні автомобільні дороги	–	8093,9	8563,5	9032,6
Національні автомобільні дороги	–	4818,1	4822,6	7175,2
Регіональні автомобільні дороги	6801,3	7947,7	10067,6	8120,7
Територіальні автомобільні дороги	–	–	28280,4	22656,5
Загальна протяжність автомобільних доріг	16071,2	20859,7	51734,1	46985

* Із внесеними змінами.

З урахуванням законодавчих нововведень система коефіцієнтів, запропонована Порядком 1997 р., втратила актуальність у зв'язку зі змінами як у класифікації доріг, так і через зростання загальної протяжності. І якщо на момент прийняття Порядку 2006 р. законодавчих змін ще не було, то на момент прийняття нової (чинної) Методики та Порядку такі зміни вже відбулися, а отже, їх необхідно було врахувати. При цьому коефіцієнти, які враховують віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення (Кр2), визначають, виходячи з геометрично найменшої відстані від межі кадастрового кварталу до осі автомобільних доріг державного значення, а не до найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, також абсолютно не згадується про залізниці, морські та річкові порти, аеропорти.

Загальна протяжність автомобільних доріг загального користування державного значення становить на сьогодні 46985 км, а загальна площа України – 603628 км², тобто частка від ділення площі на протяжність без врахування перекриття становить 12,85 км (для міжнародних національних та регіональних автомобільних доріг – 24,8 км, для міжнародних та національних автомобільних доріг – 37,2 км, тільки міжнародних автомобільних доріг – 66,8 км). Це означає, що середня відстань до доріг загального користування державного значення становить трохи більше шести кілометрів. Та й відстань у 25 км є занадто великою, щоб впливати на цінність земельної ділянки за межами населеного пункту.

Отже, на наш погляд, необхідно переглянути систему коефіцієнтів, які враховують від-

даленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг (Кр2) (табл. 4).

Принцип визначення коефіцієнта, виходячи з геометрично найменшої відстані від межі кадастрового кварталу до осі автомобільних доріг державного значення, теж доволі нелогічний, оскільки ця відстань абсолютно не характеризує транспортної доступності, адже дороги від кварталу до дороги державного значення може не бути взагалі або можуть бути природні перешкоди: річки, канали, яри, крутосхили, квартали лісу чи інші елементи, які взагалі унеможливають перевезення як вантажів, так і пасажирів.

Тому для власників землі, користувачів важливою є наявність під'їзної дороги безпосередньо до їхньої ділянки, навіть якщо це дорога обласного чи районного значення.

Для об'єктів дорожнього сервісу важливе значення має не тільки наявність дороги, а й те, до якого класу вони належать, тому пропонуємо враховувати їх статус через таку систему коефіцієнтів (табл. 5).

Висновки та перспективи подальших наукових пошуків. Проведений аналіз існуючих методичних підходів до врахування впливу автомобільних доріг на значення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, крім земель населених пунктів, дав змогу виділити певні проблеми, які полягають у недостатньому врахуванні транспортної доступності під час обґрунтування показників нормативної грошової оцінки земель.

Таблиця 4

Коефіцієнти, які враховують віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг (Кр2)

Відстань до автомобільної дороги державного значення, км	Значення коефіцієнта Кр2
до 1	1,30
1 – 20	1,25
2 – 3	1,20
3 – 4	1,10
4 – 5	1,05
5 і більше	1,00

Таблиця 5

Коефіцієнти, які враховують класифікацію автомобільних доріг загального користування

Автомобільна дорога		Значення коефіцієнта
Автомобільні дороги державного значення	Міжнародні автомобільні дороги	1,40
	Національні автомобільні дороги	1,30
	Регіональні автомобільні дороги	1,20
	Територіальні автомобільні дороги	1,15
Автодороги місцевого значення	Обласні	1,05
	Районні	1,00

Розроблено пропозиції щодо вдосконалення методичних підходів до врахування впливу автомобільних доріг на значення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, крім земель населених пунктів, які полягають у:

- необхідності перегляду системи коефіцієнтів, які використовуються для врахування віддаленості кадастрового кварталу від автомобільних доріг (Кр2), зменшивши радіус їх впливу;
- потреби диференціації показників нормативної грошової оцінки через систему коефіцієнтів, які враховують, до якої групи: міжнародні, національні, регіональні територіальні – автомобільних доріг державного значення чи обласних, районних автодоріг місцевого значення належить найближча автомобільна дорога.

Бібліографічний список

1. Мартин А. Г. Новий методичний підхід до нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення. *Землеустрій і кадастр*. 2013. № 2. С. 37–59.
2. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п> (дата звернення: 28.05.2019).
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: [навч.-метод. посіб.] / Ю. Ф. Дехтяренко,

М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. Київ: Профі, 2007. 624 с.

4. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Держкомлігоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. № 19/16/22/11/17/12. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0389-06> (дата звернення: 28.05.2019).

5. Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 р. № 525. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/525-97-п> (дата звернення: 30.05.2019).

6. Про Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): наказ № 86/19/148/86/76/88 від 29.08.1997 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0477-97> (дата звернення: 30.05.2019).

7. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): наказ Міністерства аграрної політики і продовольства України від 22.08.2013 р. № 508 URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13> (дата звернення: 28.05.2019).

8. Про класифікацію автомобільних доріг та перелік автомобільних доріг України державного значення: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.04.1998 р. № 455. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13> (дата звернення: 29.05.2019).

Стаття надійшла 19.06.2019.