УДК 332.333

В.М. Тарасюк
Інститут управління природними ресурсами, м. Коломия

ОСОБЛИВОСТІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

© Тарасюк В.М., 2002

В статье предусмотрено усовершенствование нормативной денежной оценки земель населенных пунктов в горных условиях.

Предлагается земли бывших колхозов не классифицировать полностью, как застроенные територии, а отдельно оценивать земли под застроенные и незастроенные.

In clause the improvement of a normative money estimation of grounds of the occupied items in mountain conditions is stipulated.

It is offered grounds of former collective farms not completely, as built up, and separately to estimate grounds under built up and vacant.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів виконується згідно з Порядком, розробленим відповідно до постанови кабінету Міністрів

України від 23 березня 1995 р. № 213 "Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" та № 864 від 31 жовтня 1995 р. "Про внесення доповнень до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів".

Проведення такої грошової оцінки населених пунктів на теперішній час є одним із найважливіших завдань проектних організацій, які займаються даним питанням.

Враховуючи, що земля в житті людини відіграє основну роль засобу виробництва, під час грошової оцінки використовують дані: про місцезнаходження земельної ділянки, її площу, конфігурацію, характер рельєфу; рівень облаштованості та земельні поліпшення; якісні характеристики ґрунтів; рівень забрудненості; відстань до центру населеного пункту (в районному масштабі відстань населених пунктів до районного центру); транспортні комунікації тощо.

Враховуючи вищенаведене, особливого значення набуває інформація про цільове призначення земельної ділянки та її фактичне функціональне використання, про правовий режим земельної ділянки, включаючи інформацію про право власності, користування (зокрема право оренди), сервітути та інші обмеження й обтяження прав щодо розпорядження та користування земельною ділянкою.

Дуже важливо, щоб практичне застосування даних грошової оцінки земель давало обґрунтовані підстави для переосмислення результатів грошової оцінки і був розроблений механізм внесення змін у грошову оцінку земель у тих випадках, коли це зумовлено нагальною необхідністю і потребою та специфікою регіону, де проводиться грошова оцінка.

Адже суттєве наповнення бюджету місцевих рад можливе із-за правильного справляння земельного податку і обґрунтованого збільшення або зменшення його відповідно від функціонального використання території та місця розташування тієї чи іншої земельної ділянки, яка оподатковується.

Згідно з еталоном технічної документації з грошової оцінки земель сільських населених пунктів (на прикладі села Красилівка Броварського району Київської області), важливо, щоб кожний виконавець, який займається цією проблемою, підходив з глибшим і обґрунтованішим аналізом, зокрема до застосування коефіцієнта функціонального використання території. Особливу увагу слід звернути на врахування ґрунтово-екологічних, геолого-геоморфологічних умов природокористування в цьому регіоні.

Дуже багато в цьому сенсі виникає проблем під час оцінювання земель населених пунктів Західного регіону, оскільки він знаходиться в трьох природно-географічних зонах – Лісостепі, Передкарпатті та власне Карпатах з великим розмаїттям ґрунтового покриву.

Враховуючи це, при розробці технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів дуже гостро постає питання розробки науково-обґрунтованих напрямків розвитку грошової оцінки земель, здатної враховувати особливості області. Розглянемо можливість вирішення деяких аспектів цієї проблеми на прикладі Івано-Франківської області.

На сьогодні Інститутом управління природними ресурсами (ІУПР) проведені роботи з грошової оцінки населених пунктів Тлумацького району Івано-Франківської області (58 населених пунктів), який повністю віднесений до Лісостепової зони, провінції Західний Лісостеп.

Виконували роботи протягом 2001 року. Роботи показали, що переваги у об'єктивній грошовій оцінці населених пунктів даного району є тоді, коли єдиний колектив виконавців проводить їх, що дозволяє проаналізувати, порівняти, реально оцінити і правильно

відкоригувати ціну одного квадратного метра відповідно до місця знаходження того чи іншого населеного пункту в районному масштабі розселення.

Фактичний аналіз результатів проведеної роботи засвідчив, що ціна одного квадратного метра закономірно зменшувалась відповідно до віддаленості від районного центру – м. Тлумач, внаслідок чого можна диференціювати населені пункти за фактором доступності. Правда, деякі населені пункти, які добре облаштовані, газифіковані та мають грунтовий покрив з вищим балом бонітету агровиробничих груп ґрунтів були винятком із вказаної вище закономірності.

Особливо великий вплив на оцінку одного квадратного метра земельної ділянки, мало те, що в площу забудованих територій були включені великі площі територій виробничих дворів і будівель селянських спілок, які на теперішній час здебільшого не функціонують і розміщені переважно в межах населеного пункту. Зауважимо, що сьогодні вказані території не мають ніякої цінності у відношенні працевлаштування населення і, головне, не дають доходу в місцевий бюджет.

Будівництво таких господарських дворів раніше проводилось в основному на рівнинних добре доступних земельних ділянках, а це переважно агрогрупа 45 – темно-сірі та чорноземи опідзолені глеюваті суглинкові ґрунти на лесовидних суглинках, які згідно з статтею 150 Земельного кодексу України віднесені до особливо цінних земель. Тому тепер актуальним є питання використання даних земель.

Виконаний нами аналіз показує, що на території району в деяких населених пунктах площі господарських дворів становлять значну частку від площ, територій, що оцінюються (таблиця).

Площі територій населених пунктів

№ з/п	Назва населеного пункту	Площа території, що повинна оцінюватися, га	Площа госп. дворів, га	Відсоток частки госп. дворів від загальної оцінної території, %
1.	с. Плужники	31,3	10,9	34,8
2.	с. Жуків	54,7	18,7	34,2
3.	с. Петрилів	58,1	22,9	39,4
4.	с. Гарасимів	82,4	26,8	32,5

З таблиці видно, що в цих населених пунктах від 10,9 га до 26,8 га займають господарські двори, що становить від 32,5 % до 39,4 % територій, які оцінюються. Характерно, що із даної площі господарських дворів, що фактично не функціонують, 20 % – 30 % займають будівлі, під'їздні дороги і допоміжні споруди.

Отже, випадає подальше функціональне використання решти території при припиненні виробничої діяльності господарського двору. Отже, цю територію було б ефективніше використовувати як сільськогосподарські угіддя (випас, сінокіс, рілля) тощо.

Враховуючи вищенаведене, при розрахунку витрат на освоєння та облаштування території в розрахунку на один квадратний метр (в грн.), на нашу думку, треба в площу земель, які оцінюються по господарських дворах, включати землі під будівлями, дорогами та допоміжними дорогами, а решту території, яка фактично є сільськогосподарськими угіддями, так і оцінити як сільськогосподарські угіддя.

Виконані нами розрахунки показують, що тільки тоді, коли ми виключаємо з оцінювальної території господарські двори, тобто площу сільськогосподарських угідь на їх

території ціна 1м^2 землі по даному населеному пункту стає близькою до ціни 1 м^2 землі сусідніх населених пунктів. Коли ж брати в розрахунок площі господарських дворів 1 м^2 оцінювальної території значно зменшується.

Отже, процедура проведення грошової оцінки передбачає всебічний аналіз даних щодо земельних ділянок, які містяться в базах даних державного кадастру.