

УДК 332.2

А. В. ХОЛОСТЕНКО

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПО НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКЕ
ПРИРОДООХРАННЫХ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ И ЗА ГРАНИЦАМИ
НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА**

Аннотация. В данной статье рассматривается актуальность вопроса определения стоимости природоохранных земель для фискальных нужд. Автор анализирует действующую методику определения нормативной оценки земельных участков природоохранного назначения в границах и за границами населенных пунктов. Для исследования выбраны два лесных массива: урочище в г. Донецке и урочище, расположенное в юго-западном направлении от города, вблизи с. Новомихайловка. Расстояние от урочища у с. Новомихайловка до границ Донецка 6 км. Оценка является необходимым условием реализации платного характера использования земли, заключения гражданско-правовых соглашений относительно земельных участков, определения потерь, требующих возмещения при отчуждении земельной собственности, и убытков, причиненных собственникам земли и землепользователям, но в первую очередь – для создания базы налогообложения.

Ключевые слова: нормативная денежная оценка, природоохранные земли, методика нормативной оценки земель, кадастровая зона, кадастровый квартал.

ВВЕДЕНИЕ

Развитие и совершенствование рыночных механизмов в земельных отношениях связано с введением частной собственности на землю с целью обеспечения равного доступа на земельный рынок всех заинтересованных субъектов права. Без этого невозможно становление рыночной экономики, поскольку земля является средством производства и пространственным базисом, производственным ресурсом и местом размещения любых видов деятельности. Основным принципом рыночных подходов в сфере землепользования является платность использования земельных ресурсов. Это вызывает необходимость становления и постоянного совершенствования института оценки земли в стране.

Оценка земли даёт возможность органам государственной власти и местного самоуправления, наряду с нормативно-организационными методами управления развитием территории, реализовать регулятивные полномочия на основе создания экономических предпосылок и стимулов рационального использования земель. Всё это направлено на обеспечение необходимых условий для формирования финансово-экономической базы органов местного самоуправления за счет поступлений от платы за землю и взыскания государственной пошлины при осуществлении гражданско-правовых соглашений относительно земельных участков. Кроме того, оценка земельной собственности является обязательной составляющей всех инвестиционных процессов и залоговых операций.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Цель настоящей статьи состоит в проведении расчётов нормативной денежной оценки природоохранных земель в границах и за границами населённого пункта, последующего сравнения и анализа результатов.

Для поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- выполнить сбор исходных данных по земельному участку;
- изучить нормативно-методические материалы;
- изучить теоретические основы оценочной деятельности;

– проанализировать и сравнить процедуру оценки по действующим «Порядкам» и «Методикам» нормативной денежной оценки природоохранных земель в границах и за границами населённого пункта;

- проведение расчёта оценки;
- сравнить полученные результаты.

Нормативно-денежная оценка – это одна из нескольких видов оценок, предусмотренных Законом Украины «Об оценке земель», в основу расчета которой положен рентный доход от использования земельного участка в течение определенного периода времени. Законодательно понятие нормативно-денежной оценки определено также в статье Закона Украины «Об оценке земель» [1].

Для выполнения расчёта нормативной стоимости природоохранных земель были выбраны два земельных участка, один из которых расположен в границе города Донецка, а второй за границей города Донецка. Ситуационная схема расположения земельных участков и выкопировки из данных публичной кадастровой карты Украины приведены на рис. 1, 2, 3 [2]. Площадь земельного участка по замерам картографического материала в границе г. Донецка составляет 101,6452 га, за границами населенного пункта – 76,6276 га.

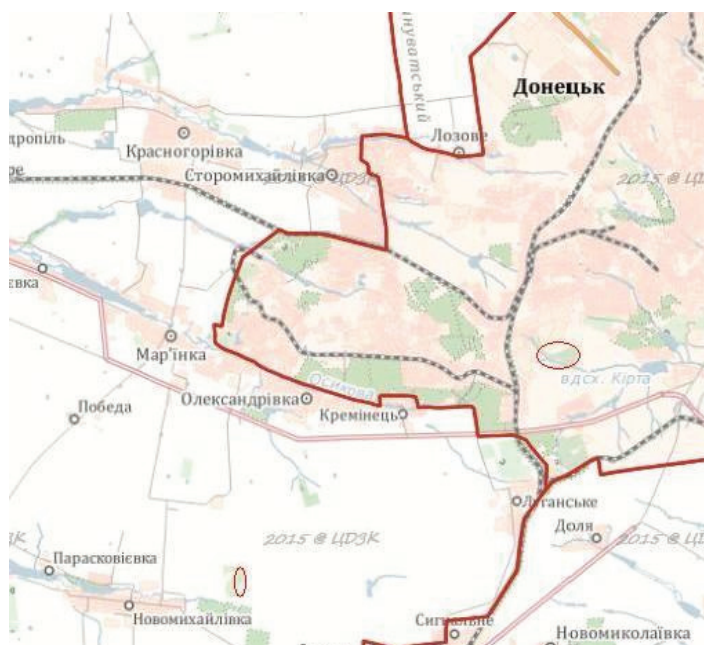


Рисунок 1 – Схема месторасположения исследуемых земельных участков ○ – земельные участки.

Как следует из вышеуказанного, оба участка являются землями природоохранного назначения, различаются по величине площади на 25 %.

РАСЧЁТ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДООХРАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Для проведения расчёта нормативной денежной оценки земель природоохранного назначения в границах и за границами населённого пункта автором использованы действующие в Донецкой Народной Республике методики и порядки:

1. Методика нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель населённых пунктов) [3].
2. Методика денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населённых пунктов [4].
3. Порядок нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель населённых пунктов) [5].
4. Порядок нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населённых пунктов [6].

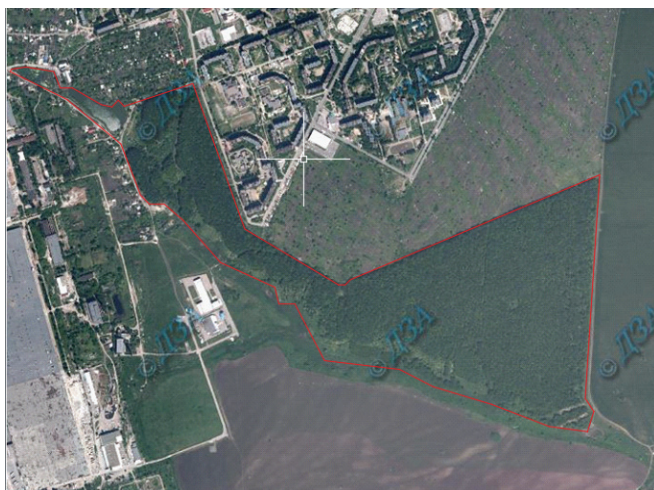


Рисунок 2 – Земельный участок в границе г. Донецка.



Рисунок 3 – Земельный участок, расположенный у с. Новомихайловка за границами населенного пункта.

Целью данной статьи является сравнение итоговой стоимости одного квадратного метра земли участка земель природоохранного назначения по двум Методикам и Порядкам, в российских рублях [7].

Расчёты выполнялись по формуле:

$$Цн = Пу \cdot Рд \cdot Ск \cdot Км \cdot Кв \cdot Кмц \cdot Ки = 1 \cdot 0,1179 \cdot 33 \cdot 2,7550 \cdot 1,4760 \cdot 3,3 \cdot 1,4595 \cdot 2 = 152,40 \text{ руб.}$$

где $Цнз$ – нормативная денежная оценка земель природоохранного назначения, рос.руб.;

$Пу$ – 1 кв. м земельного участка, который принимается для расчёта;

$Рд$ – рентный доход (0,1179 грн. на один кв. м площади), для земель природно-заповедного та другого природоохранного назначения;

$Ск$ – срок капитализации (33 года), который определяется согласно п. 2.2 р. II «Порядка...»;

$Км$ – коэффициент (2,7550), который учитывает место расположения земель, определяется согласно п. 2.3. р. II «Порядка...». Коэффициент, учитывающий место расположения земель (кроме земель лесохозяйственного назначения и земель водного фонда), определяется для кадастрового квартала, границы которого отображаются на индексных кадастровых картах (планах). На кадастровой карте кадастровый квартал отсутствует, поэтому принято расстояние по кадастровой зоне;

$Кв$ – коэффициент (1,4760), учитывающий вид использования земельного участка определяется согласно п. 2.7 р. II «Порядка...»;

Кмц – коэффициент (3,3), учитывающий принадлежность земельного участка к землям природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения определяется согласно п. 2.12. р. II «Порядка...»;

Ки – коэффициент индексации нормативной денежной оценки земель, (1,4595), определяемый согласно данным Госкомзема ДНР.

Из данного расчёта следует, что стоимость 1 кв. м будет составлять 152,40 руб.

Для проведения расчёта нормативной денежной оценки природоохранных земель в границах населённого пункта используется Порядок денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населённых пунктов [5]. Расчёт осуществлён по формуле:

$$\text{Цнз} = \text{Цн} \cdot \text{Кф} \cdot \text{Км2} \cdot \text{Км3} \cdot \text{Ки} = 248,8 \cdot 0,5 \cdot 2,55 \cdot 1,15 \cdot 1,4595 \cdot 2 = 1\,064,86 \text{ рос. руб.}$$

где Цнз – нормативная денежная оценка земель природоохранного назначения, рос. руб.;

Цн – базовая (средняя) стоимость одного квадратного метра земли г. Донецка составляет 248,8 грн.

Кф – коэффициент, характеризующий функциональное использование земельного участка (0,5), согласно Порядку, табл. 1.1 Приложение 1;

Км2 – коэффициент, характеризующий зональные факторы месторасположения участка в границах населённого пункта, (2,55), согласно Технической документации по нормативной денежной оценке земель г. Донецка;

Км3 – коэффициент, который учитывает локальные факторы месторасположения земельного участка по территориально-планировочным, инженерно-геологическим, историко-культурным, природно-ландшафтным, санитарно-гигиеническим и другим условиям, определяется, как произведение значений отдельных локальных коэффициентов (1,15), согласно Технической документации по нормативной денежной оценке земель г. Донецка;

Ки – коэффициенты индексации нормативной денежной оценки земель. Итоговый коэффициент составляет 1,4595 (от 2004 г. до 2018г.): 2004 год – 1; 2005 год – 1,035; 2007 год – 1,028; 2008 год – 1,152; 2009 год – 1,059; 2010 год – 1,0; 2011 год – 1,0; 2012 год – 1,0; 2013 год – 1,0; 2016 год – 1,034; 2017 год – 1,005; 2018 год – 1,082.

Из полученного расчёта следует, что стоимость 1 кв. м земель природоохранного назначения в границах населённого пункта составит 1 064,86 руб.

СРАВНЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Из полученных данных следует, что стоимости земельного участка по Методике и Порядку нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения (кроме земель населённых пунктов) будет значительно ниже, чем по Методике и Порядку денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населённых пунктов. Значения приведены в таблице.

Таблица – Стоимость 1 кв. м земель природоохранного значения

Наименование	методика расчёта земель	
	за границами	в границах
Стоимость з. у. за 1 кв. м. в рос. руб.	152,40	1 064,86

ВЫВОДЫ

Из результатов расчётов нормативной денежной оценки земель природоохранного назначения по двум вариантам были установлено, что стоимость земли природоохранного назначения в городе в семь раз выше стоимости земель такого же назначения за границами населённого пункта. Это свидетельствует о том, что необходимо дальнейшее исследование в области оценки земель природоохранного назначения в границах и за границами населённого пункта, особенно при вовлечении этих территорий в хозяйственный оборот. Одной из основных проблем несоответствия и разночтений в методике оценки земель за границами населённых пунктов является то, что кадастровое зонирование за границами населённых пунктов в Донецкой Народной Республике, как и в большинстве областей Украины, не доведено до завершения. Выделение кадастровых кварталов за границами населённых пунктов не произведено, а Порядок ссылается в расчётах на расстояние до кадастрового

квартала. Из проведенного исследования следует, что система оценки земель требует усовершенствования.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Про оцінку земель [Електронний ресурс] : закон України № 1378-IV від 11.12.2003 // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 15. – Ст. 229. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1378-15>.
2. Публичная кадастровая карта Украины [Електронний ресурс]. – Електрон. дан. – Режим доступу : <https://map.land.gov.ua/>. – Загл. с экрана.
3. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278. – Електрон. текст. дан. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF>.
4. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України, Методика від 23.03.1995 № 213. – Електрон. текст. дан. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>. – Загл. с экрана.
5. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс] : Мінагрополітики України; Наказ, Порядок, Нормативи [...] від 22.08.2013 р. № 508. – Електрон. текст. дан. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>. – Загл. с экрана.
6. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс] : Держкомзем України, Мінагрополітики України, Мінбуд України [...]; Наказ, Порядок, Коефіцієнти [...] від 27.01.2006 № 18/15/21/11. – Електрон. текст. дан. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>. – Загл. с экрана.
7. О порядке использования валют на территории Донецкой Народной Республики [Електронний ресурс] : Постановление Совета Министров Донецкой Народной Республики от 28.09.2015 г. № 18-3. – Електрон. текст. дан. – Режим доступу : <https://gisnra-dnr.ru/nra/0009-18-3-20150928/>. – Загл. с экрана.

Получена 20.02.2020

О. В. ХОЛОСТЕНКО
ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ
ПРИРОДООХОРОННИХ ЗЕМЕЛЬ В МЕЖАХ І ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО
ПУНКТУ
ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»

Анотація. У даній статті розглядається актуальність питання визначення вартості природоохоронних земель для фіскальних потреб. Автор аналізує діючу методіку визначення нормативної оцінки земельних ділянок природоохоронного призначення в межах і за межами населених пунктів. Для дослідження обрані два лісових масиви: урочище в м. Донецьку, і урочище, розташоване в південно-західному напрямку від міста, поблизу с. Новомихайлівка. Відстань від урочища у с. Новомихайлівка до кордонів м. Донецька 6 км. Оцінка є необхідною умовою реалізації платного характеру використання землі, укладення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, визначення втрат, які потребують відшкодування при відчуженні земельної власності, та збитків, завданих власникам землі та землекористувачам, але в першу чергу – для створення бази оподаткування.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, природоохоронні землі, методика нормативної оцінки земель, кадастрова зона, кадастровий квартал.

ALEKSANDER KHOLOSTENKO
COMPARATIVE ANALYSIS OF NORMATIVE MONETARY VALUATION OF
NATURE PROTECTION LANDS WITHIN AND OUTSIDE THE BOUNDARIES
OF THE LOCALITY
Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture

Abstract. This article discusses the relevance of determining the value of environmental lands for fiscal needs. The author analyzes the current methodology for determining the normative assessment of land plots for environmental purposes within and outside the boundaries of localities. Two woodlands were selected for the study: a tract in Donetsk, and a tract located in the South-West direction from the city, near the village of Novomikhailoylovka. The distance from the tract near the village of Novomikhailoylovka to the borders of Donetsk is 6 km. Assessment is a necessary condition for the implementation of the paid

nature of land use, the conclusion of civil agreements on land plots, the determination of losses that require compensation for the alienation of land property, and losses caused to land owners and land users, but first of all – to create a tax base.

Key words: normative monetary evaluation of land conservation, the methodology of normative valuation of land, cadastral area, cadastral quarter.

Холостенко Александр Васильевич – магистрант кафедры землеустройства и кадастров ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: исследование проблемы развития рекреационных зон в городе Донецк.

Холостенко Олександр Васильович – магістрант кафедри землеустрою та кадастрів ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: дослідження проблеми розвитку рекреаційних зон в місті Донецьк.

Kholostenko Aleksandr – Master's student, Land Management and Inventory Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: study of the problem of development of recreational areas in the city of Donetsk.