

УДК 332.64:625.7/.8

Харченко А. М., канд. тех. наук, доц., <https://orcid.org/0000-0001-8166-6389>

Чечуга О. С., канд. тех. наук, доц., <http://orcid.org/0000-0003-1643-6354>

*Національний транспортний університет, м. Київ, Україна*

---

## РОЗРОБЛЕННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ЇХ ВІДВЕДЕННІ ПІД АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

### *Анотація*

**Вступ.** Пріоритетами держави щодо розвитку дорожньо-транспортного комплексу є запровадження так званого «Великого будівництва доріг», що обумовлює постійно зростаючу потребу у відведенні земельних ділянок для нового будівництва та реконструкції існуючих автомобільних доріг. Цей процес супроводжується здійсненням відчуження земельних ділянок різного виду права власності та призначення. Обов'язковою умовою процедури відчуження земельних ділянок є грошова оцінка земель, визначення якої має ряд особливостей для населених пунктів.

**Проблематика.** Існуючий механізм грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах при їх відведенні для цілей будівництва та реконструкції автомобільних доріг має дуже узагальнений характер, не враховує специфічні особливості процесу відведення таких ділянок та має ряд прогалин як у нормативно-правовій базі, так і у інформаційній та методичній основі оцінювання.

**Мета.** Метою дослідження є визначення недоліків та проблемних місць у здійсненні грошової оцінки земель при відведенні земельних ділянок для цілей будівництва та реконструкції автомобільних доріг межах населеного пункту, а також розробка пропозицій щодо удосконалення грошової оцінки земель.

**Матеріали та методи.** В дослідженні розглянуті комплексні методи здійснення грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів, які ґрунтуються на експертному та нормативному методичних підходах, з урахуванням особливостей відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

**Результати.** Результатами роботи є алгоритм отримання земельних ділянок під будівництво автомобільних доріг та пропозиції щодо удосконалення грошової оцінки земель при відведенні для автомобільних доріг в межах населеного пункту.

**Висновки.** Реалізація запропонованого алгоритму отримання земельних ділянок під будівництво автомобільних доріг, пропозицій та розроблених послідовностей щодо удосконалення грошової оцінки земель при відведенні для автомобільних доріг в межах населеного пункту дозволить підвищити ефективність процесу оцінки та покращить якість інформаційної та методичної основи оцінювання земельних ділянок.

**Ключові слова:** автомобільна дорога, відчуження, населений пункт, оцінка земельних ділянок, суспільні потреби.

### Вступ

Процес відведення земельних ділянок для будівництва нових автомобільних доріг і реконструкції існуючих супроводжується вирішенням комплексу земельних питань, важливими елементами якого є рентний характер використання та відчуження земель, обов'язковість компенсації власникам землі та землекористувачами нанесених збитків і заподіяних втрат при повному або частковому вилученні земельних ділянок чи обмеженні прав щодо розпорядження землею та її використання.

Важливою складовою у врегулюванні земельних відносин під час будівництва є визначення вартості земель, які підлягають відведенню. Оцінена вартість земельних ділянок детермінує ставки платежів до бюджету та розмір компенсації власникам землі й землекористувачам [1]. Визначення реальної справедливої вартості земельної ділянки — складна багатопараметрична задача, яка побудована на вирішенні протиріч, що виникають: між власниками землі і місцевими органами влади (коли мова йде про оподаткування); між покупцем і продавцем (коли здійснюється майнові операції); між місцевими органами влади та землекористувачами (коли визначається розмір компенсації) [2]. Особливо гостро ці протиріччя виникають при плануванні будівництва в населених пунктах. Окрім того, визначення вартості на основі нормативної оцінки земель додатково утруднене тим, що, на жаль, така оцінка виконана не для всіх населених пунктів та містить не завжди своєчасно оновлені дані. Окремою проблемою слід зазначити ще питання резервування земель для нового будівництва, створення придорожніх смуг та охоронних зон автомобільних доріг у межах населеного пункту.

Розробкою методології грошової оцінки земель у свій час займалися такі вчені як: І. Бистряков, В. В'юн, П. Гайдучий, Д. Добряк, А. Драпиковський, В. Месель-Веселяк, І. Михасюк, П. Мосіюк, Л. Новаковський, М. Олійник, А. Онищенко, О. Панчук, Б. Пасхавер, П. Саблук, В. Трегобчук, М. Федоров, А. Чупіс, В. Шиян, О. Шпичак, В. Юрчишин та ін. Дослідження таких науковців, як Т. Анопрієнко, Ю. Дехтяренко, М. Лихогруда, В. Мельничука, В. Кілочка, Н. Кузіна, Л. Сухомліна спрямовані на обґрунтування концепції розвитку земельних відносин, удосконалення методичних підходів до нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, теоретичне узагальнення питань земельної ренти. Роботи В. Андрейцевого, Г. Балюка, А. Гетьмана, В. Гуревського, М. Краснової, П. Кулинича, М. Марчука, В. Мунтяна, В. Носіка, О. Погрібного, В. Семчика, Є. Суєтнова, Н. Титової, Ю. Шемшученка, М. Шульги присвячені дослідженням в галузі забезпечення майнових прав на земельні ділянки, але слід зазначити, що питанням забезпечення правового статусу земель, відведених під будівництво автомобільних доріг, науковцями приділено дуже мало уваги.

Таким чином, наукове та практичне обґрунтування заходів щодо удосконалення грошової оцінки земель під час планування розбудови автомобільних доріг в межах населеного пункту є актуальним питанням у сучасних соціально-економічних умовах.

Мета дослідження полягає у теоретичному узагальненні та визначенні недоліків грошової оцінки та розробленні практичних рекомендацій з удосконалення розрахунку грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів для відведення під будівництво чи реконструкцію автомобільних доріг.

## Основна частина

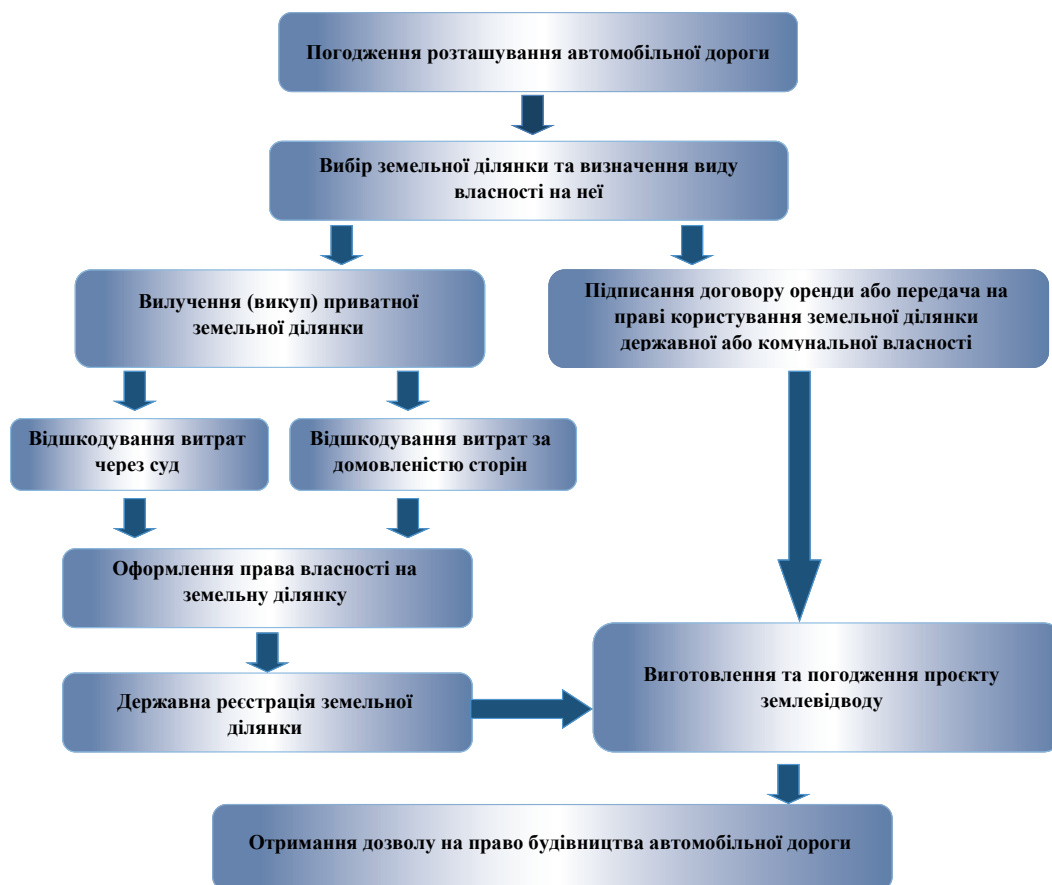
Регулювання земельних питань для потреб дорожнього господарства здійснюється згідно з Земельним Кодексом України [3], Закону України «Про автомобільні дороги» [4], Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб» [5], Закону України «Про оцінку земель» [6] та ін. Цей процес супроводжується здійсненням грошової оцінки земельних ділянок, яка залежно від призначення та порядку проведення поділяється на нормативну і експертну згідно з [6]. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок використовують для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно з законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та 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. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки. Окрім зазначених випадків, грошова оцінка є обов'язковою складовою усіх інвестиційних процесів.

Аналіз чинного законодавства дозволив визначити етапи отримання земельних ділянок під будівництво автомобільних доріг загальнодержавного значення (рис. 1).

Після погодження розташування автомобільної дороги з'ясується вид права власності на земельну ділянку. Якщо дана земельна ділянка належить на праві приватної власності, то процедура отримання земельної ділянки для цілей будівництва або реконструкції автомобільної дороги вибудовується згідно з [5]. При цьому орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, повинен досягнути згоди з власником щодо її викупу для суспільних потреб, а у разі недосягнення — в одноособовому порядку приймає рішення про примусове відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для цілей будівництва.

Наступним етапом проведення незалежної експертної грошової оцінки з метою повного відшкодування вартості земельної ділянки та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, яка не може бути нижчим за ринкову вартість відповідної земельної ділянки та нерухомого майна. Якщо власник земельної ділянки не погоджується з розміром відшкодування, то питання розміру відшкодування вирішується в судовому порядку.

Слід зазначити, що законодавство щодо відчуження земельних ділянок із приватної власності для суспільних потреб визначає лише загальні положення та не передбачає конкретний механізм реалізації. Зокрема, не враховується проблематика розміщення об'єктів інфраструктури в населених пунктах, де земельні ділянки розроблені та можуть належати як на праві приватної власності особам, так і знаходитися у користуванні або в оренді. Крім того, утрудненим та багатофакторним є процес визначення викупної ціни з урахуванням упущеної вигоди від примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для цілей будівництва. На практиці ця проблематика призводить до численних судових спорів стосовно розміру визначеної викупної ціни чи розміру упущеної вигоди, що значно затримує процес отримання земельної ділянки.



*Рисунок 1* — Алгоритм отримання земельних ділянок під будівництво автомобільних доріг

Попередньо визначене експертним шляхом повне відшкодування вартості земельної ділянки та розміщеного на ній нерухомого майна у грошовій формі здійснюється шляхом внесення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, коштів на депозит нотаріальної контори в порядку, встановленому законодавством, за місцем розташування земельної ділянки, або перерахування коштів на зазначений власником банківський рахунок. При цьому право власності на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна переходить до держави чи територіальної громади. Після чого проводиться державна реєстрація права власності на земельну ділянку. З моменту переходу до держави або територіальної громади права власності на земельну ділянку, відчужену для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, право оренди, емфітевізису, суперфіцію щодо неї припиняється.

Використання та розпорядження викупленою земельною ділянкою, іншими об'єктами нерухомого майна, що на ній розміщені здійснюються в порядку, встановленому [5], для забезпечення суспільних потреб, що стали підставою для викупу таких об'єктів.

У випадку відчуження земельних ділянок державної або комунальної власності, що знаходяться у користуванні або оренді, відбувається підписання договору оренди або передача на праві користування земельної ділянки для цілей будівництва або реконструкції автомобільної дороги. У такому випадку здійснюється інвентаризація земельних ділянок та розміщеного на них

нерухомого майна з можливою передачею іншому балансоутримувачу. Процес інвентаризації включає й процедуру переоцінки вартості земельних ділянок та розміщеного на них нерухомого майна. Така процедура може мати різноманітний характер та залежить від багатьох факторів. Зокрема, необхідно встановити відповіді на наступні питання: чи буде відбуватися зміна призначення земельної ділянки або балансоутримувача, чи буде змінюватися вид права власності, на якій правовій основі буде використовуватися дана ділянка, чи потребує суттєвих змін землевпорядна документація та ін.

Порядок визначення грошової вартості земельних ділянок прописаний у [6]. У випадку проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки в межах населеного пункту слід застосовувати розроблену для об'єктів дорожнього господарства методику [7–8], яка включає наступні етапи:

1. Визначення витрат на освоєння та облаштування території, що визначають за Довідником показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Держгеокадастру згідно з технічною документацією з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої відповідними сільськими, селищними, міськими радами.
2. Визначення коефіцієнту, який характеризує функціональне використання земельної ділянки.
3. Визначення коефіцієнту, який характеризує місцеположення земельної ділянки, з урахуванням регіональних, зональних та локальних чинників.
4. Визначення коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земельних ділянок.
5. Визначення грошової вартості земельної ділянки.

Головними недоліками визначення нормативної грошової оцінки є те, що поділ території на оціночні райони — економіко-планувальне зонування території багатьох населених пунктів здійснювався методом об'єднання оціночних районів у економіко-планувальні зони, які не переглядалися довгий час, отже, визначені коефіцієнти місцеположення є недостовірними, а несвоєчасне проведення нормативної грошової оцінки призводить до низької базової вартості землі за квадратний метр у населеному пункті. Також, слід зазначити, що визначення базової вартості землі побудоване не на ринковій інформаційній основі і не враховує кон'юнктури ринку землі [9].

Основними шляхами мінімізації недоліків проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є (рис. 2) [9]:

1. Спрощення та прозорість механізму розрахунків нормативної грошової оцінки земель та окремих земельних ділянок населених пунктів.
2. Встановлення та затвердження нормативів рентного доходу територій населених пунктів.
3. Встановлення та диференціація нормативів рентного доходу від землі для окремих груп населених пунктів та залежно від факторів антропогенного впливу.
4. Визначення ставки капіталізації з урахуванням реальних показників доходності від володіння, користування та розпорядження земельними ділянками в межах населених пунктів з урахуванням умов, що склалися на ринку капіталу.
5. Приведення інформаційної бази виконання нормативної грошової оцінки до реальних ринкових умов.
6. Врахування особливостей проведення нормативної оцінки населених пунктів різного статусу.
7. Встановлення чітких термінів дії технічної документації з нормативної грошової оцінки.

Послідовність реалізації необхідних змін до методики та процедури нормативної грошової оцінки населених пунктів така (рис. 2) [9]:

1. Виконати аналіз стану розвитку населених пунктів та визначити значення параметрів витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на  $1 \text{ м}^2$  (грн). Прописати чітку методичну послідовність виконання розрахунків параметрів витрат.

2. Виконати обґрунтування змін у формулі розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, зокрема, згідно з твердженнями [9] необхідна заміна показника витрат на освоєння та облаштування території на показник рентного доходу.

3. Визначити кореляційний зв'язок між величиною показника витрат і величиною рентного доходу, з одного боку, та чисельністю населення населеного пункту — з іншого боку.

4. Розробити методичні підходи для визначення норми капіталізації рентного доходу.

5. Скоригувати формулу розрахунку нормативної грошової оцінки квадратного метра земельної ділянки з урахуванням наданих пропозицій.

Реалізація приведені послідовності удосконалення процедури виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів при відведенні земельних ділянок під будівництво або реконструкцію автомобільних доріг дозволить привести нормативну грошову оцінку до сучасних ринкових вимог та підвищить ефективність методики визначення вартості.



**Рисунок 2** — Послідовність удосконалення процедури виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (адаптовано з [9])

## Висновки

Процес відведення земельних ділянок для цілей будівництва та реконструкції автомобільних доріг супроводжується грошовою оцінкою, яка для населених пунктів, в умовах сьогодення, має дуже узагальнений характер та не враховує специфічні особливості процесу відведення таких ділянок, має недоліки та протиріччя у нормативно-правовій, інформаційній та методичній базі.

Розроблений алгоритм отримання земельних ділянок під будівництво автомобільних доріг і пропозиції щодо удосконалення грошової оцінки земель при відведенні для будівництва та реконструкції автомобільних доріг у межах населеного пункту мають на меті підвищення ефективності процесу оцінки та покращення якості інформаційної та методичної основи оцінювання земельних ділянок і будуть покладені у подальші дослідження в цьому напрямку.

## Список літератури

1. Податковий Кодекс України від 17.11.2011 № 4057-VI // База даних Законодавство України/ Верховна рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 01.04.2020).
2. Новаковська І.О., Стецюк М.П., Іщенко Н.Ф. Сучасний стан нормування відведення земельних ділянок для потреб автомобільного транспорту. *Сучасні питання економіки і права*. Київ, 2019. Вип. 1 (9). С. 134-144.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001. № 2768-III // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 01.04.2020).
4. Про автомобільні дороги: Закон України від 08.09.2005 № 2862-IV // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2862-15> (дата звернення 01.04.2020).
5. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб від 17.11.2009 № 1559-VI // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>.
6. Про оцінку земель від 11.12.2003 № 1378-IV // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/ru/1378-15> (дата звернення 01.04.2020).
7. МР Д 1.2-37641918-884:2017 Методичні рекомендації з проведення вартісної оцінки автомобільних доріг і споруд на них. Київ, 2017. 92 с. (Інформація та документація).
8. Slavinska, O., Savenko, V., Kharchenko, A., Bubela, A. Development of mathematical model of valuation of road transport assets as a composition information and management system. *Eastern European Journal of Enterprise Technologies*. United Kindom, 2017. Vol.90. P. 43-56.
9. Лихогруд О.М. Удосконалення нормативної грошової оцінки населених пунктів в сучасних умовах. *Теорія і практика природокористування*. Київ, 2015. Вип. 3. С. 26-29.

### References

1. Podatkovyi kodeks Ukrainy of 02.02.2010 N 2755-VI // Database of Legislation of Ukraine / Verkhovna Rada of Ukraine URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (Last accessed: 29.04.2020).
2. Novakovskaya I, Stetsyuk M, Ishchenko N. Suchasnyi stan normuvannia vidvedennia zemelnykh dilianok dlia potreb avtomobilnoho transport (The current state of regulation of land allocation for the needs of road transport). *Modern issues of economics and law*. Kiev, 2019. Issue. 1 (9). P. 134-144. [in Ukraine].
3. Land Code of Ukraine of October 25, 2001. № 2768-III // Database Legislation of Ukraine / Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25.10.2001. № 2768-III // Baza danykh Zakonodavstvo Ukrainy/Verkhovna rada Ukrainy. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (Last accessed: 20.04.2020) [in Ukrainian].
4. Pro avtomobilni dorohy: Law of Ukraine of 08.09.2005 N 2862-IV // Database of Legislation of Ukraine / Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15> (Last accessed: 01.04.2020) [in Ukrainian].
5. Pro vidchuzhennia zemelnykh dilianok, inshykh ob'ektiv nerukhomoho maina, shcho na nykh rozmishcheni, yaki перебувають у приватній власності, для суспільних потреб : Law of Ukraine of 17.11.2009 N 1559-VI // Database Legislation of Ukraine / Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1559-17> (Last accessed: 20.04.2020) [in Ukrainian].
6. Pro otsinku zemel: Law of Ukraine of 11.12.2003 N 1378-IV // Database Legislation of Ukraine / Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/ru/1378-15> (Last accessed: 20.04.2020) (vid 11.12.2003 № 1378-IV // Baza danykh Zakonodavstvo Ukrainy / Verkhovna rada Ukrainy. URL:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/ru/1378-15> (Last accessed: 20.04.2020) [in Ukrainian].
7. Metodychni rekomendatsii Methodical recommendations (MR D 1.2-37641918-884:2017) Metodychni rekomendatsii z provedennia vartisnoi otsinky avtomobilnykh dorih i sporud na nykh (Methodical recommendations are from the leadthrough of cost estimation of highways and buildings on them). Kyiv, 2017. 92 p. (Information and documentation) [in Ukrainian].
8. Slavinska O., Savenko V., Kharchenko A., Bubela A. Development of mathematical model of valuation of road transport assets as a composition information and management system. *Eastern European Journal of Enterprise Technologies*. United Kindom, 2017. Vol. 90. P. 43-56 [in English].
9. Likhogryd O. Udoshkonalennia normatyvnoi hroshovoi otsinky naselennykh punktiv v suchasnykh umovakh (Improving the normative monetary valuation of settlements in modern conditions). *Theory and practice of nature management*. Kiev, 2015. N 3. P. 26-29 [in Ukrainian].



**Anna Kharchenko**, Ph.D., Associate Prof., <https://orcid.org/0000-0001-8166-6389>

**Oleksandr Chechuha**, Ph.D., Associate Prof., <http://orcid.org/0000-0003-1643-6354>

National Transport University, Kyiv, Ukraine

## DEVELOPMENT OF PROPOSALS FOR IMPROVING THE MONETARY VALUE OF LAND AT THEIR ALLOCATION FOR ROADS WITHIN THE SETTLEMENT

### *Abstract*

**Introduction.** The state's priorities for the development of the road transport complex are the introduction of the so-called «Great Road Construction», which causes an ever-increasing need to allocate land for new construction and reconstruction of existing roads. This process is accompanied by the implementation of the alienation of land of various ownership types and purpose. A prerequisite for the procedure of land expropriation is land monetary valuation, the definition of which has a number of features for settlements.

**Problems.** The existing mechanism of monetary valuation of land plots in settlements when allocating them for the purposes of construction and reconstruction of roads is very generalized, does not take into account the specifics of the process of such plots allocation and has a number of gaps in the legal framework and information and methodological basis.

**Goal.** The purpose of the study is to identify shortcomings and problems in the implementation of monetary valuation of land in the allocation for roads construction and reconstruction within the settlement, as well as the development of proposals to improve the monetary valuation of land.

**Materials and methods.** The study considers complex methods of monetary valuation of settlements land plots, which are based on expert and normative methodological approaches, taking into account the peculiarities of the alienation of land for public needs.

**Results.** The results of the work are algorithm for obtaining land for road construction and proposals to improve the monetary valuation of land in the allocation of roads within the settlement.

**Conclusions.** Implementation of Implementation of the proposed algorithm for obtaining land for road construction, proposals and developed sequences for improving the monetary valuation of land in the allocation of roads within the settlement will increase the efficiency of the valuation process and improve the quality of information and methodological basis for land valuation.

**Key words:** land valuation, roads, alienation, public needs, settlement.