

типової державної та обласної (міської) інформаційних баз даних; не визначеними є і критерії щодо оцінки стану ґрунтів урбанізованих територій.

Вирішення зазначених питань на теперішній час є нагальним, оскільки саме ґрунти виступають невід'ємним компонентом міських земель, виконуючи низку екологічних функцій. Ґрунтовий гумус міських ґрунтів є універсальним нейтралізатором, своєрідним «депо» токсичних сполук, фітотоксичності і генотоксичності ґрунтів, активності мікробомаси, патогенності мікроорганізмів. Екологічний стан ґрунтів впливає і на здоров'я населення.

Література:

1. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2019 році. <https://mepr.gov.ua>
2. Статистичний збірник «Довкілля України» за 2017 рік. http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/11/zb_du2017.pdf
3. Фокина З. Т. Тенденция урбанизации и изучение экологии города. Вестник МГСУ. 2011. № 2. Т. 2. С. 253-259.

ПРО ПОТРЕБИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОГО ГРОШОВОГО ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ

¹Філатов О.А., ²Лиса О.В., ³Колосюк А.А., к.е.н., доцент

¹Департамент земельних ресурсів Одеської міської ради

²КУ «Муніципальна служба земельних ресурсів Одеської міської ради»

³Одеська державна академія будівництва та архітектури, м.Одеса, Україна

Наприкінці 2021р., вперше за роки незалежності у сфері нормативного грошового оцінювання земель України (далі – НГО земель), Методикою КМУ від 03.11.2021 №1147 (далі – Методика) введено в дію цілісне методологічне забезпечення означеного соціально-економічного інституту регулювання земельних відносин. Слід зауважити, що хоча зазначене врегулювання

і відбулося в обмежувальних рамках чинного правового поля, однак в цілому є позитивною пошуковою ознакою потреб стратегічного суспільного розвитку.

Зрозуміло, що будь-яке нововведення, а тим паче знакове – має у найкоротші терміни пройти через суперечливі заходи суспільної адаптації та отримати необхідне вдосконалення.

Оскільки проведення НГО земель для м.Одеса пов'язано із значними бюджетними витратами та наразі стосується майже 0,7 млрд. грн./рік (а це $\approx 10\%$ бюджетних надходжень територіальної громади), до зазначеного заходу Одеська міська рада підійшла із виваженням ставленням.

Задля впровадження оновлених стандартів НГО земель для територіальної громади м.Одеса Департаментом земельних ресурсів Одеської міської ради (далі – Департамент) на протязі 2021-2022 рр. проведено низку аналітично-організаційних заходів, у т.ч. із залученням колективу науковців-розробників методологічного забезпечення проведення НГО земель.

За попередніми розрахунками Департаменту оновлення НГО земель за чинним методичним забезпеченням може призвести до суттєвих змін у податковому навантаженні на суб'єктів господарювання міста. При цьому для територіальної громади м.Одеса в цілому такі зміни характеризуються різкою тенденцією значних бюджетних втрат, і тому постають на заваді їх застосування.

За результатами проведених досліджень для групи найбільших поселень України (до яких відноситься м.Одеса) у чинному методичному забезпеченні НГО земель виявлено низку проблемних місць, застосування яких на думку авторів публікації потребує відповідних вдосконалень.

Так, однією із виявлених проблем є встановлення Додатком 1 Методики нормативу рентного доходу (Нрд) в межах населених пунктів для певної групи категорій земель за основним цільовим призначенням (а саме – земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії

земель за основним цільовим призначенням та Додатком 10 коеф. Кмц (коефіцієнту, що враховує особливості використання земельних ділянок ... в межах населених пунктів).

Добуток означених нормативів Методики для земель м.Одеса моделює найменше значення показників НГО земель (0,668) не тільки серед найзначніших, а навіть і де-яких великих міст України (табл.1).

Таблиця 1 – Порівняльна характеристика показників НГО земель групи категорій земель та земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням найбільших міст України, станом на 01.01.2022 р. (1995-2021рр.)

Загальна інформація				Методика №213 (1995 р.)			Методика №1147 (2021 р.)		
№ з/п	Назва міста	Кількість населення, млн.чол.	Рік проведення НГО земель	Базова вартість станом на рік проведення оцінки, Цнм, грн/кв.м	Коефіцієнт індексації, Кі станом на 01.01.2020р.	Проіндексована чинна базова вартість станом на 01.01.2020р., грн/кв.м (добуток Цнм та Кі)	Нрд (Додаток 1), станом на 01.01.2020р., грн/кв.м	Кмц (Додаток 10), станом на 01.01.2020р.	Добуток Нрд та Кмц, станом на 01.01.2020р., грн/кв.м
1	м. Харків	1,426	2018	639,78	1,100	703,76	702,9	1,001	703,60
2	м. Одеса	1,015	2016	402,72	1,166	469,57	702,9	0,668	469,54
3	м. Дніпро	0,981	2019	644,05	1,100	708,46	633,6	0,950	601,92
4	м. Львів	0,721	2014	423,1	2,087	882,98	633,6	1,393	882,60
5	м. Запоріжжя	0,722	2013	239,5	2,087	499,82	633,6	0,789	499,91
6	м. Кривий Ріг	0,612	2014	270,6	2,087	564,72	633,6	0,950	601,92

На думку авторів цієї публікації спробою нівелювання чинною Методикою нормативом Кмц факту проведення НГО земель населених пунктів у різні роки, чинною Методикою для м.Одеса помилково вбачається примусове зменшення аналога скасованого нормативу Цнм (базової вартості земель населених пунктів) для означеної групи категорій земель у 1,44 рази (табл.2).

Таблиця 2 – Порівняльна характеристика показників НГО земель групи категорій земель та земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням найбільших міст України, станом на 01.01.2022 р. (1995-2021рр.)

№ з/п	Загальна інформація			Методика №213 (1995 р.)	Порівняльні показники			
	Назва міста	Кількість населення, млн.чол.	Рік проведення НГО земель	Базова вартість станом на рік проведення оцінки, Цнм грн/кв.м	Коефіцієнт індексації цін на будівельно-монтажні роботи, Кбмр станом на 01.01.2020р.	Проіндексована чинна базова вартість станом на 01.01.2020р., грн/кв.м (добуток Цнм та К бмр), грн/кв.м	Добуток Нрд та Кмц за Методикою, грн/кв.м	Коеф. відхилення вихідних значень НГО земель, Квідх. станом на 01.01.2020 р.
1	м. Харків	1,426	2018	639,78	1,2002	767,86	639,64	1,20
2	м. Одеса	1,015	2016	402,72	1,5261	614,59	426,85	1,44
3	м. Дніпро	0,981	2019	644,05	1,0060	647,91	547,20	1,18
4	м. Львів	0,721	2014	423,1	2,1682	917,37	802,37	1,14
5	м. Запоріжжя	0,722	2013	239,5	2,2549	540,05	454,46	1,19
6	м. Кривий Ріг	0,612	2014	270,6	2,1682	586,71	547,20	1,07

Зазначене припущення підтверджується результатом приведення Кмц до єдиної інформаційної бази значень, шляхом індексування показника Цнм за рахунок добутку значення Кбмр (коефіцієнту вартості будівельно-монтажних робіт) на дату розрахунку показників чинної Методики для найбільших міст України (01.01.2020р.) (табл.2, рис.1).

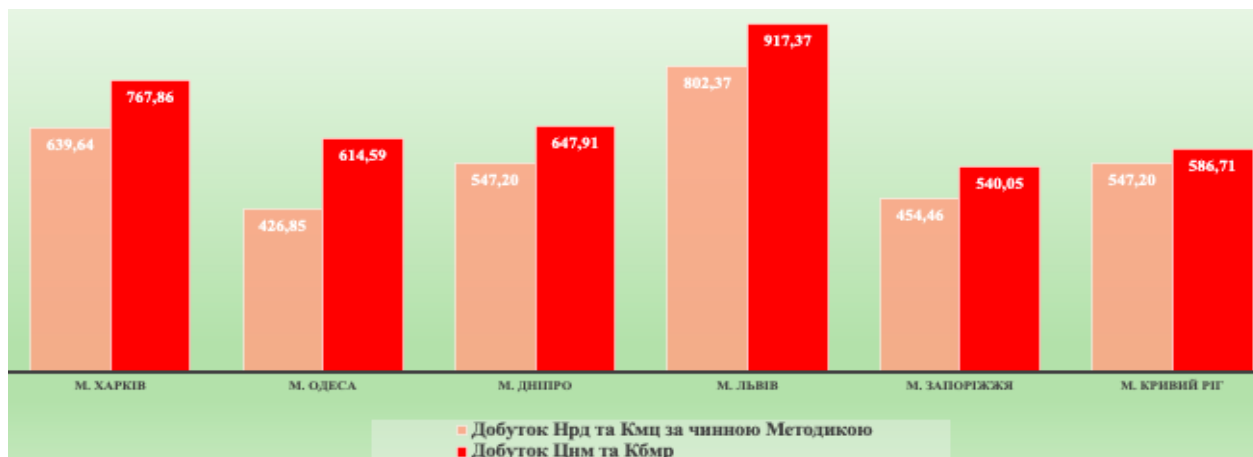


Рис. 1 – Порівняльна характеристика вихідних даних для визначення Нрд за рахунок добутку значень Цнм та Кбмр

Внаслідок проведення порівняльної характеристики НГО 1 кв.м земель найбільших міст України на дату розрахунку показників чинної Методики вбачається, що показник Кмц для м.Одеса має дорівнювати 0,962. Зазначені зміни дозволяють отримати для міста логічне значення добутку Нрд та Кмц у розмірі 614,72 грн/кв.м. замість запропонованого Методикою значення у 426,85 грн/кв.м. (табл.3, рис.2), що є проектною пропозицією авторів публікації.

Таблиця 3 – Проектні пропозиції показників НГО земель групи категорій земель та земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням найбільших міст України, станом на 01.01.2022 р

№ з/п	Загальна інформація			Методика №213 (1995 р.)			Пропозиції		Методика №1147 (2021 р.) станом на 01.01.2020 р.			Проектні зазначення	
	Назва міста	Кількість населення, млн.чол.	Рік проведення НГО земель	Базова вартість станом на рік проведення НГО земель, Цнм грн/кв.м	Коефіцієнт індексації, Кі станом на 01.01.2020р.	Проіндексована чинна базова вартість станом на 01.01.2020р., грн/кв.м (добуток Цнм та Кі)	Коефіцієнт індексації цін на будівельно-монтажні роботи, Кбмр станом на 01.01.2020р.	Проіндексована чинна базова вартість станом на 01.01.2020р., грн/кв.м (добуток Цнм та Кбмр), грн/кв.м	Нрд (Додаток 1), станом на 01.01.2020р., грн/кв.м	Кмц (Додаток 10), станом на 01.01.2020р.	Добуток Нрд та Кмц, станом на 01.01.2020р., грн/кв.м	Кмц	Добуток Нрд та Кмц, грн/кв.м
1	м. Харків	1,426	2018	639,78	1,000	639,78	1,2002	767,86	639,00	1,001	639,64	1,202	768,08
2	м. Одеса	1,015	2016	402,72	1,060	426,88	1,5261	614,59	639,00	0,67	426,85	0,962	614,72
3	м. Дніпро	0,981	2019	644,05	1,000	644,05	1,0060	647,91	576,00	0,950	547,20	1,125	648,00
4	м. Львів	0,721	2014	423,1	1,897	802,62	2,1682	917,37	576,00	1,393	802,37	1,593	917,57
5	м. Запоріжжя	0,722	2013	239,5	1,897	454,33	2,2549	540,05	576,00	0,789	454,46	0,938	540,29
6	м. Кривий Ріг	0,612	2014	270,6	1,897	513,33	2,1682	586,71	576,00	0,950	547,20	1,019	586,94

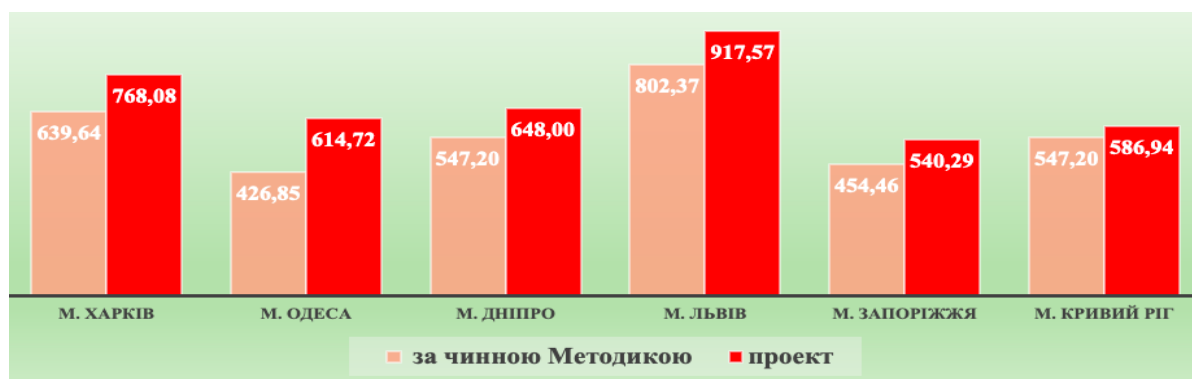


Рис. 2 – Порівняльна характеристика значень добутку Нрд та Кмц

Наступним проблемним місцем чинного методичного регулювання НГО земель, що може призвести до значних бюджетних втрат в межах населених пунктів, у т.ч. для м.Одеса, є встановлення Додатком 2 чинної Методики нормативу рентного доходу (Нрд) для іншої групи категорій земель за основним цільовим призначенням (а саме для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду). Абсолютні значення Нрд відповідно становлять 7,38 грн./кв.м., 4,70 грн./кв.м., 7,46 грн./кв.м., 1,32 грн./кв.м., що в цілому суттєво резонує із значеннями для групи категорій земель за основним цільовим призначенням, встановлених Додатком 1 чинної Методики. Із наведених показників наочне зменшення податкового навантаження на означених землях на декілька порядків (у 100 разів (!)).

Окрім того, ч.13 п.10 Методики для цієї групи категорій земель за основним цільовим призначенням принципово не передбачено в межах поселень диференціювання НГО коефіцієнтом, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), що також суттєво резонує із значеннями для групи категорій земель за основним цільовим призначенням, встановлених Додатком 1 чинної Методики.

Автори публікації переконані у гострій потребі найскорішого вдосконалення методичного забезпечення проведення НГО земель населених пунктів, а саме:

- шляхом вилучення з назви Додатку 1 Методики зазначення категорій земель за основним цільовим призначенням, передбачивши в межах населеного пункту цілісне значення нормативу капіталізованого рентного доходу (Нрд), для всіх категорій земель;
- шляхом внесення змін у назву Додатку 2 Методики із зазначенням встановлення нормативів капіталізованого рентного доходу (Нрд) цим додатком виключно для земель за межами населених пунктів;
- шляхом уточнення у текстовій частині Методики (ч.13 п.10), передбачивши застосування в межах населених пунктів єдиної методології врахування зональних факторів місця розташування земельної ділянки (Км4).

STATE AND PROSPECTS OF AFFORESTATION OF UNUSED LAND IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

Horjan Oleg, PhD, Professor Emeritus
*Technical University of Moldova,
Civil Engineering and Geodesy Department*

The total area of the Republic of Moldova is 33846 km² or 0.3 % of the territory of Europe. A distinctive feature of the country is the high development of the territory - about 80%. Arable land occupies 75% of the country's total area.

Generally, unproductive lands for use in agriculture -25%.

Общая площадь Республики Молдова составляет 33843,4 км² / 0.3 % от территории Европы. Отличительная особенность страны - высокая освоенность территории - около 80%. Пахотные земли занимают 75% от всей площади страны. Distribution of the land fund by categories of destination (as of January 1, 2022) is shown in the Table 1.

Overall, unproductive land for agricultural use is 25%. Eroded lands occupy an area of about 900 thousand ha, or 33.9% of the total area of arable land. Every year this area increases by 1000 hectares.