

ТЕХНОЛОГІЯ ФОРМУВАННЯ ЦІНИ ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

¹Петро Коваль, ²Сергій Хропот

(¹Львівська міська рада, ²Національний університет “Львівська політехніка”)

Згідно чинного земельного законодавства, одним із шляхів набуття права власності на земельну ділянку, визначено придбання її за договором купівлі-продажу. Земельним кодексом України (ЗКУ) передбачено, що продаж земельних ділянок державної та комунальної власності здійснюється на конкурентних засадах на земельних торгах, котрі проводяться у формі аукціону або конкурсу. Проте, у випадку, коли на земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна, що перебуває у приватній власності, власник нерухомого майна має право викупити земельну ділянку, на якій це майно розташоване.

ЗКУ регламентовано при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок використовувати експертну грошову оцінку. Отже, ціна викупу земельної ділянки визначається незалежним експертом, як імовірна ціна купівлі-продажу на дату оцінки.

Практичний досвід засвідчує, що в силу низки обставин як об'єктивного так і суб'єктивного характеру, вартість земельної ділянки, визначена експертним шляхом, не завжди відображає реальний стан ринку земель, навіть за умови його зародкового стану. Часто-густо величина експертної оцінки заледве досягає річної чи півторарічної орендної плати за ту ж земельну ділянку.

Оскільки в органах місцевого самоврядування не завжди є кваліфіковані фахівці, котрі могли б дати фахову рецензію виготовленого звіту з експертної оцінки, сесія ради без коментарів відмовляється надати дозвіл на викуп земельної ділянки фактично за безцінь, що породжує низку неприємних наслідків. З однієї сторони, це гальмує

розвиток ринку земель, з іншої – не зовсім законно, оскільки особою, що виявила бажання викупу земельної ділянки, формально дотримані всі процедурні вимоги.

З метою мінімізації наведених негативних проявів, ми пропонуємо органам місцевого самоврядування (особливо це стосується міст, оскільки тут вартість територіальних ресурсів досить висока) розробити і затвердити “Положення про встановлення цін викупу земельних ділянок”. З часу прийняття такого Положення рада цілком легітимно, на законних підставах зможе регулювати ціну викупу земельних ділянок, шляхом встановлення підвищуючих поправочних коефіцієнтів K до експертної грошової оцінки.

Підґрунтям для застосування підвищуючого коефіцієнта до грошової експертної оцінки є неврахування (неадекватне врахування) експертом низки факторів (економічних, соціальних, адміністративних, психологічних, процедурних (історія земельної ділянки), фіскальних тощо), що суттєво впливають на ринкову вартість конкретної земельної ділянки. Якщо перелічені вище фактори враховані і визначена експертом вартість земельної ділянки співвідноситься з фактичними цінами на реальному ринку, сесія ради, розглянувши такий звіт, може прийняти рішення про затвердження ціни викупу земельної ділянки без коригування її величини.

Величину підвищуючого поправочного коефіцієнта K обчислюють за залежністю:

$$K = \frac{Ц_p}{Ц_e}, \quad (1)$$

де $Ц_p$ – розрахункова ціна земельної ділянки, $Ц_e$ – експертна оцінка.

Розрахункова ціна $Ц_p$ для повністю (умовно) забудованої земельної ділянки формується як сума орендної плати за користування земельною ділянкою протягом встановленої кількості n років. Встановлюючи величину n кількості років орендної плати, сесія ради має врахувати низку факторів, характерних саме для даної територіальної громади. В числі найвагоміших можна виділити: адміністративний статус населеного пункту, рівень ділової активності, наявність неосвоєних територіальних ресурсів у місті, інші фактори, характерні для конкретного міста. Перелік зазначених факторів, залежно від ступеня диференціації, може складати від декількох до десятків позицій, однак на практиці доцільно обмежити їх кількість, або згрупувати таким чином, щоб вони дійсно відображали реальну ситуацію з однієї сторони, з іншої – не ускладнювали процедуру їх застосування. Для прикладу, депутати Львівської міської ради прийняли рішення, що для Львова $Ц_p$ прирівнюється до суми 5-

річної орендної плати для комерції, і 10-річної – для іншого функціонального використання.*

Для зручності обчислень та підвищення рівня прозорості діяльності влади, доцільно зробити розрахунок і звести в окрему таблицю (за наведеним зразком) значення базової ціни викупу $B_{\text{ц}}$ повністю (умовно) забудованої земельної ділянки. В наведеній таблиці, залежно від місця розташування земельної ділянки в розрізі економіко-планувальних зон, розраховані ціни викупу одного квадратного метра повністю (умовно) забудованої земельної ділянки (сума орендної плати за 5 років для комерції, за 10 років – для іншого функціонального використання).

Базова ціна викупу $B_{\text{ц}}$ одного метра кв. ділянки. (в гривнях) зразок таблиці

| Номер зони | комерція | промисло- вість | житло | транс- порт | громад- ські | технічна інфрастр. | рекреа- ція |
|------------|----------|--------------------|--------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 125.24 | 108.21 | 90.17 | 72.14 | 63.12 | 58.61 | 45.09 |
| 2 | 145.85 | 126.01 | 105.01 | 84.01 | 73.51 | 68.26 | 52.51 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 74 | 24.83 | 21.46 | 17.88 | 14.30 | 12.52 | 11.62 | 8.94 |
| 75 | 34.87 | 30.13 | 25.11 | 20.09 | 26.45 | 16.32 | 12.56 |

Таким чином C_p для повністю (умовно) забудованої земельної ділянки визначається як добуток $B_{\text{ц}}$ на площу $S_{\text{заб}}$ земельної ділянки:

$$C_p = B_{\text{ц}} \cdot S_{\text{заб}} \quad (2)$$

Розрахунок ціни викупу неповністю забудованих (облаштованих) земельних ділянок має визначатися окремо для забудованої частини земельної ділянки $S_{\text{заб}}$ і незабудованої $S_{\text{незаб}}$, оскільки цінність незабудованої частини земельної ділянки, завдяки можливості її освоєння, значно вища. Нами пропонується в такому випадку обчислювати середнє вагове значення поправки $P_{\text{сер.ваг.}}$, за допомогою якого коригують величину n – сумарну кількість років орендної плати, що в кінцевому результаті формує величину C_p , тобто ціну викупу земельної ділянки.

* Порядок нарахування орендної плати встановлений прийнятим сесією міської ради Положенням про оренду земельних ділянок, в якому розроблені ставки орендної плати в розрізі економіко-планувальних зон для різного функціонального використання. Тому, в даній публікації, автори не торкаються методики формування орендної плати, хоча це питання також доволі актуальне і потребує всестороннього наукового обґрунтування та нормативного врегулювання. Щонайменше, під час розрахунку базової вартості орендної плати у конкретній економіко-планувальній зоні, необхідно враховувати коефіцієнт впливу суміжних зон. В ідеальному випадку основою для встановлення орендної плати на всі землі мала би слугувати регулярна модель території міста, заснована як на грошовій так і на економічній оцінці земель.

$$P_{сер.ваг.} = \frac{1}{n} \cdot \left[\frac{n \cdot P_{заб.} + \left(n + \frac{S_{незаб.}}{S_{заб.}} \right) \cdot P_{незаб.}}{P_{заб.} + P_{незаб.}} \right], \quad (3)$$

де $P_{заб.}$ – вага для забудованої частини земельної ділянки, прирівнюється до одиниці;
 $P_{незаб.}$ – вага для незабудованої частини земельної ділянки, прирівнюється до частки від ділення площ незабудованої $S_{незаб.}$ на забудовану $S_{заб.}$ частини земельної ділянки;
 $\frac{S_{незаб.}}{S_{заб.}}$ – відношення площ незабудованої і забудованої частин земельної ділянки, що виражається в роках орендної плати.

З урахуванням (3), розрахункову ціну викупу неповністю забудованої (облаштованої) земельної ділянки обчислюють за залежністю:

$$Ц_p = P_{сер.ваг.} \cdot B_{ц} \cdot S_{з.д.} \quad (4)$$

З метою диференціації визначення розрахункової ціни викупу конкретної земельної ділянки в залежність (3) можна ввести інші уточнюючі параметри, однак число їх також доцільно обмежити, наприклад, за вагою впливу на вартість земельної ділянки. В числі одного із уточнюючих параметрів ми пропонуємо враховувати містобудівну привабливість території МП. Вагу впливу уточнюючих параметрів можна визначати різними методами, наприклад, в бальній системі шляхом анкетування, або на основі експертних висновків чи висновків (заключення) управління архітектури і містобудування. Для прикладу, якщо прийнята 10-бальна шкала визначення впливу МП, то вважають, що значення МП – 5 балів не справляє впливу на величину $P_{сер.ваг.}$, і, відповідно, це значення приймають за 0 шкали. Більша або менша кількість балів з відповідним знаком враховується для визначення $P_{сер.ваг.}$. Уточнюючі параметри, як і співвідношення площ, виражають у певних термінах орендної плати (наприклад, у роках, півріччі, кварталі, місяцях – залежно від ступеня впливу того чи іншого параметра на вартість земельної ділянки). З урахуванням уточнюючих параметрів $P_{сер.ваг.}^{уточн.}$ обчислюють за залежністю:

$$P_{сер.ваг.}^{уточн.} = \frac{1}{n} \cdot \left[\frac{n \cdot P_{заб.} + \left(n + \frac{S_{незаб.}}{S_{заб.}} + МП \right) \cdot P_{незаб.}}{P_{заб.} + P_{незаб.}} \right], \quad (5)$$

де $MП$ – містобудівна привабливість території, виражена в балах, що прирівнюються до однорічної орендної плати. Значення $P_{сер.плат.}^{умовн.}$ використовують в залежності (4) замість значення $P_{сер.плат.}$.

Таким чином, мінімальна вартість викупу земельної ділянки встановлюється на рівні 5-річної орендної плати за функцією використання комерція, і 10-річної – за іншими функціями використання, але запропонована методика дозволяє враховувати також і інші специфічні особливості земельної ділянки, що визначають її цінність, і, без сумніву, мають бути враховані в ціні викупу.

З метою підтримки певної сфери діяльності можна передбачити деякі пільги щодо ціни викупу земельної ділянки. Так Львівська міська рада для підтримки товаровиробників, за умови створення передбаченої планом соціально-економічного розвитку територій кількості робочих місць, встановила пільги для покупців земельних ділянок за функцією використання землі промисловості. Під час визначення розрахункової ціни викупу земельної ділянки площею більше 20 Га, величина сумарної кількості років орендної плати встановлюється 5 років (тобто в 2 рази меншою), відповідно від 15 Га до 20 Га – 6 р., від 5 Га до 10 Га – 7 р., від 3 Га до 5 Га – 8 р., до 3 Га – 9 р.

Висновок. Ми свідомі того, що запропонована методика не є істиною в останній інстанції. Звичайно її можна, і мабуть потрібно, вдосконалювати. Проте ми переконані, що процедура будь-якого правовідношення нормативно врегульована (нехай навіть і не зовсім досконало) набагато менше приносить шкоди, ніж беззаконня.

P.S. Автори будуть щиро вдячні всім, хто висловить свої пропозиції і зауваження щодо порушеної проблеми.