

УДК 332.6

к.т.н., доцент Малашевський М.А.,
Сулима-Самуйло Г.Д., к.е.н. Мосійчук Ю.А., Бєрова П.І.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ПІДХОДИ ДО ОПОДАТКУВАННЯ НАДНОРМАТИВНИХ ТЕРИТОРІЙ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Запропонований механізм наповнення місцевих бюджетів від надання в оренду наднормативних площ земельних ділянок.

Ключові слова: земельний податок, орендна плата, прибудинкова територія, наднормативне площа

Постановка проблеми. Успіх економічних покращень в Україні значною мірою залежить від успішності реформування земельних відносин, і в першу чергу від розвитку ринку землі, земельно-іпотечного кредитування, реєстрації прав на землю та об'єкти нерухомості. На сучасному етапі ринкових перетворень в Україні приватна власність на землю є фундаментом, на якому формується ринок землі і розвиваються земельні відносини. Ця норма визначена Земельним кодексом України, який відкриває якісно новий етап у реформуванні земельних відносин.

Актуальність теми. На сьогоднішній день грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Отже, актуальність її останнім часом зростає, а сфери застосування розширюються.

Методика розв'язання. Враховуючи положення Земельного кодексу України [1] та дані державної статистичної звітності з кількісного обліку земель, земельний фонд міста Києва станом на 01.01.2014 розподіляється наступним чином:

- землі сільськогосподарського призначення - 3,0 %;
- землі житлової та громадської забудови - 32,5 %;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення - 9,4 %;
- землі оздоровчого призначення - 0,3 %;
- землі рекреаційного призначення - 39,0 %;
- землі історико-культурного призначення - 0,7 %;
- землі водного фонду - 7,9 %;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення - 7,2 %.

Відповідно до «Стратегії розвитку міста Києва до 2025 р.» основним напрямком територіального розвитку м. Києва, який відповідає вимогам покращення та оздоровлення міського середовища, є підвищення інтенсивності використання територій за рахунок більш повного та раціонального використання вже зайнятих, а також тих, що підлягають освоєнню. Основними заходами підвищення інтенсивності використання територій є:

- застосування максимальних (для відповідних типів житлових будинків) нормативів щільності і підвищення поверховості житлової забудови в межах, визначених архітектурно-планувальними рішеннями;

- ущільнення районів інтенсивної забудови;

- ліквідація та перебазування за межі міста підприємств та об'єктів, що не відповідають умовам екологічної безпеки та санітарно-гігієнічним нормам розміщення підприємств;

- освоєння сільськогосподарських територій та територій, що не використовуються.

В даній роботі спробуємо проаналізувати економічну ефективність використання земель житлової та громадської забудови, а саме територій зайнятих багатоповерховою житловою забудовою.

Згідно статті 42 Земельного кодексу України [1] земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Загалом, існує багато питань, які на сучасному етапі розвитку земельних відносин, ринкової економіки та реформи в житлово-комунальній сфері є актуальними [4].

Як відомо, підставою для нарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру згідно п. 286.1 ст. 286 Податкового кодексу України [5], однак межі та площі земельних ділянок багатоквартирних земельних ділянок, які знаходяться в комунальній власності визначено на підставі даних проведеної земельно-кадастрової інвентаризації земель населених пунктів, на думку авторів, визначені таким чином розміри площ не можуть бути вихідними для розрахунку розмірів земельного податку відповідних земельних ділянок, враховуючи й те, що відповідно п. 6 ПКМ № 513 від 23.05.2012 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» Під час проведення інвентаризації земель установлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, не здійснюються [6].

Поступове зростання процесу створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні спонукає до розподілу території

мікрорайонів (кварталів) таким чином, щоб забезпечити необхідну прибудинкову територію кожному багатопверховому житловому будинку для організації побутових процесів населення в межах житла та прибудинкових територіях, отримати максимальний економічний ефект в частині збільшення надходжень в державний та місцевий бюджети і т. д.

Постає й інше актуальне питання, яке виходить за рамки містобудівного проектування - обґрунтування площі земельної ділянки для стягнення земельного податку з власників квартир багатоквартирного будинку. Таке обґрунтування може базуватися тільки на методичних підходах на підставі системи нормування у сфері містобудування. Слід нагадати, що у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» розподіл території мікрорайонів здійснюється у складі детального плану території [2].

Тобто площа земельної ділянки окремого багатоквартирного будинку, яка надається у власність або користування визначається для подальшого оподаткування. Як відомо, розмір земельного податку залежить не тільки від місця розташування земельної ділянки в планувальній структурі міста, а також її площі, тому обґрунтування розміру земельної ділянки є важливим фактором для мешканців житлового будинку.

Для реалізації державної політики щодо створення ОСББ Міністерство регіонального розвитку та житлово-комунального господарства розробило настанову [3], в якій відрегульовані основні методи визначення площ земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків з урахуванням містобудівних умов.

Застосуємо запропоновані в настанові [3] методи визначення площ земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків з урахуванням містобудівних умов та розрахуємо земельний податок на прикладі мікрорайону (кварталу) 79:056, який розташований в Голосіївському районі міста Києва. Для розрахунків площ земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків з площі житлової території кварталу виключено територію для перспективної забудови, яка запланована детальним планом території, а саме земельну ділянку житлового комплексу.

Основним методом розподілу території існуючої забудови є метод, який передбачає розподіл житлової території мікрорайону і визначення земельної ділянки окремого багатоквартирного будинку як частки житлової території пропорційно кількості мешканців житлового будинку. Правовою основою методу є нормування житлової території на 1 людину, яке встановлено у держаних будівельних нормах [7]. Слід зазначити, що житлова територія в настанові визначається як територія мікрорайону в межах червоних ліній, яка

не включає: земельні ділянки об'єктів обслуговування загальноміського, районного та місцевого значення, земельні ділянки приватної власності, земельні ділянки загального користування.

Розрахункову за обраним методом прибудинкову територію багатоквартирного житлового будинку ми завжди можемо порівняти з її нормативною величиною, яка встановлюється в залежності від кількості мешканців будинку на підставі питомих розмірів майданчиків в м² на 1 люд. у відповідності до п. 3.16. ДБН 360-92** [7].

Різновидом зазначеного методу є метод, яким передбачено розподіл території мікрорайону з визначенням наднормативної площі території житлового призначення та визначення земельної ділянки окремого житлового будинку пропорційно кількості мешканців.

Наднормативна територія може бути в мікрорайонах у тих випадках, коли з часом не було реалізовано заплановане будівництво або благоустрій мікрорайону. Площу резервної (наднормативної) території житлового призначення мікрорайону або групи жилих будинків визначають як різницю величин – фактичної площі житлового призначення (без площі забудови) та нормативної, яка необхідна для існуючих жилих будинків з урахуванням вимог чинних державних будівельних норм. Нормативна площа житлового призначення мікрорайону визначається з розрахунку на 1 людину у відповідності до державних будівельних норм [7]. Така складова прибудинкової території як проїзди (тротуари) окремо не нормуються, тому в даному розрахунку приймаються згідно з фактичним станом. Наднормативна площа мікрорайону може використовуватися для нового будівництва різного функціонального призначення, якщо площа резервної земельної ділянки та містобудівні умови, обмеження забудови земельної ділянки це дозволяють [2].

Нормативна площа земельної ділянки з прибудинковою територією багатоквартирного будинку визначається за формулою:

$$T_{он} = T_n \times (B_0 / B) \quad (1)$$

T_n – нормативна площа житлової території мікрорайону (кварталу), га;

B_0 - кількість мешканців в багатоквартирному будинку, чол;

B - кількість мешканців у мікрорайоні (кварталі), чол.

Резервна (наднормативна) площа земельної ділянки багатоквартирного будинку визначається як різниця (перевищення) фактичної (розрахункової) площі окремого житлового будинку над нормативною:

$$P_p = T_\phi - T_n, \quad (2)$$

де: P_p - резервна (наднормативна) площа земельної ділянки багатоквартирного будинку, га;

T_ϕ - фактична (розрахункова) площа земельної ділянки з прибудинковою територією окремого багатоквартирного будинку, га;

T_n - нормативна площа земельної ділянки з прибудинковою територією окремого багатоквартирного будинку, га.

Житлова територія для розрахунку площі окремого житлового будинку приймається без площі земельної ділянки житлового комплексу, яка враховує потребу в територіях для обслуговування та експлуатації нежитлових приміщень багатофункціонального комплексу. Земельна ділянка багатоквартирного будинку складається з площі забудови конкретного будинку та його прибудинкової території і в даному випадку визначається за формулою:

$$S_{o.б.} = S_{з.о.б.} + (S_{жт} - S_{з.кв.} - S_{жк}) N_{o.б.}/N_{кв}, \quad \text{де:} \quad (3)$$

$S_{o.б.}$ - площа земельної ділянки окремого житлового будинку;

$S_{з.о.б.}$ - площа під забудовою окремого житлового будинку;

$S_{жт}$ - площа житлової території мікрорайону (кварталу);

$S_{з.кв.}$ - площа забудови житлових будинків мікрорайону, житлового кварталу;

$S_{жк}$ - площа земельної ділянки житлового комплексу;

$N_{o.б.}$ - кількість населення окремого житлового будинку;

$N_{кв}$ - населення мікрорайону (кварталу), яке визначається у даному випадку без населення житлового комплексу.

В табл. 1 представлено результати розрахунків площ земельної ділянки за обраним методом.

Таблиця 1

Порівняльна таблиця розрахунків площ земельної ділянки

№	Обліковий номер земельної ділянки	Нормативна площа земельної ділянки, кв.м.	Фактична площа земельної ділянки, кв.м.	Наднормативна площа земельної ділянки, кв.м.
1.	79:056:0005	2880,91	4063,08	1182,17

На підставі містобудівної документації можна надавати інформацію щодо розміру земельної ділянки окремого ОСББ для розроблення відповідної документації землеустрою та внесення інформації щодо земельної ділянки до державного земельного кадастру з метою використання цих даних для подальшого оподаткування.

Розрахуємо нормативну грошову оцінку земельної ділянки. Земельна ділянка знаходиться за адресою м. Київ, Голосівський р-н, вул. Червоноармійська, 142а. Має площу 2880,91 кв. м, розташована у 86 економіко-планувальній зоні, для якої відповідно до рішення Київської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва та Порядку її визначення» встановлена базова вартість 1 кв. м. землі у розмірі 1516,19 грн./кв. м, та коефіцієнтів індексації з 2007 по 2014 роки.

$$2880,91 \times 1516,19 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.028 \times 1.152 \times 1.059 = 5478035,88 \text{ грн/рік}$$

Відповідно до статті 276 Податкового кодексу України [5] податок за земельні ділянки (в межах населених пунктів), зайняті житловим фондом, автостоянками для зберігання особистих транспортних засобів громадян, які використовуються без отримання прибутку, гаражно-будівельними, дачно-будівельними та садівницькими товариствами, індивідуальними гаражами, садовими і дачними будинками фізичних осіб, а також за земельні ділянки, надані для потреб сільськогосподарського виробництва, водного та лісового господарства, які зайняті виробничими, культурно-побутовими, господарськими та іншими будівлями і спорудами, справляється у розмірі 3 відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 275 цього Кодексу.

Отже податок при функціональному використанні «землі житлової забудови», буде становити:

$$5478035,88 \times 0,01 \times 0,03 = 1643,41 \text{ грн/рік}$$

Розрахуємо нормативну грошову оцінку цієї ж земельної ділянки з розрахунку фактичної площі пропорційно кількості мешканців.

$$4063 \times 1516,19 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.028 \times 1.152 \times 1.059 = 7725774,07 \text{ грн/рік}$$

Отже податок для земельної ділянки розрахований за методом пропорційно до кількості мешканців при функціональному використанні «землі житлової забудови», буде становити:

$$7725774,07 \times 0,01 \times 0,03 = 2317,73 \text{ грн/рік}$$

В результаті розрахунку площ земельної ділянки за допомогою методу пропорційно до кількості мешканців отримуємо наднормативну площу яка становить:

$$4063 - 2880,91 = 1862 \text{ кв.м}$$

У випадку, якщо відповідно до отриманих результатів розрахунків земельна ділянка багатопверхового житлового будинку ОСББ має наднормативну (резервну) площу, в разі якщо її планувально не можливо виділити як окрему або декілька, достатню для спорудження житлового будинку (житлових будинків), спортивних споруд та інших споруд громадського призначення, за умов дотримання вимог державних будівельних норм і вилучити із житлової території, то її можна залишити в межах прибудинкової території існуючого багатопверхового житлового будинку з подальшою передачею мешканцям житлового будинку в користування на правах оренди.

Розрахуємо нормативну грошову оцінку наднормативної земельної ділянки яка передається в оренду.

$$1862 \times 1516,19 \times 2,5 \times 1,00 \times 1,028 \times 1,152 \times 1,059 = 8851459,10 \text{ грн.}$$

Статтею 288 Податкового кодексу України [5] передбачено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої ділянки. Розмір орендної плати коливається від 3 до 12 відсотків залежно від видів економічної діяльності. Для розрахунку орендної плати наднормативної площі земельної ділянки оберем мінімальну ставку.

$$8851459,10 \times 0,03 = 265543,77 \text{ грн/рік}$$

Таким чином, надходження до відповідних бюджетів складатимуть: від сплати земельного податку за фактичну (розрахункову) площу земельної ділянки, при можливості виділення даної площі в натурі 2317,73 грн/рік; від сплати земельного податку за нормативну площу земельної ділянки та надання наднормативної площі земельної ділянки в оренду разом 268830,59 грн/рік.

Проведені розрахунки свідчать про підвищення економічної ефективності використання земель житлової забудови від надання наднормативних площ земельних ділянок в оренду.

Ринок землі в Україні знаходиться на початковій стадії розвитку, що пов'язано з переходом до ринкових форм господарювання. Київ, як столиця і найбільш економічно розвинуте місто України, займає лідируючу позицію в розвитку ринку землі. Тому реалізація прозорих механізмів пошуку та оптимізації земельних ресурсів в значній мірі може стабілізувати державні перетворення.

Література:

1. Земельний кодекс України. (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27).
2. Тузова Л.І., Бєрова П.І. Особливості застосування методичних підходів щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) у різних містобудівних умовах. "Містобудування та територіальне планування", вип. 47. – Київ, КНУБА, 2013.
3. ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 "Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови".
4. Бєрова П.І.. Дослідження земельних ділянок житлової багатоповерхової забудови як об'єктів кадастрово-реєстраційної системи. "Містобудування та територіальне планування", вип. 39. – Київ, КНУБА, 2011.
5. Податковий кодекс України. (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112).
6. ПКМ № 513 від 23.05.2012 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель».
7. ДБН 360-92**. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень.
8. Київська міська Рада V сесія V скликання. Рішення N 43/1877 від 26.07.2007. Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва та Порядку її визначення.

Анотація

В работе предложен механизм наполнения местных бюджетов от предоставления в аренду наднормативных площадей земельных участков.

Abstract

This article proposes the mechanism of local revenues from leasing abnormal areas of the land plots.