

УДК 332.6

к.т.н. доцент Малашевський М.А.,

Київський національний університет будівництва і архітектури,

Копитко Г.Ю.,

КО «Інститут Генерального плану м. Києва»

ВИБІР ПРОЕКТНОЇ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Запропонований механізм оцінки проектних пропозицій щодо найбільш ефективного використання земельних ділянок у генеральних планах населених пунктів на прикладі селища Ворзель для збільшення податкових надходжень від плати за землю до місцевих бюджетів

Ключові слова: генеральний план населеного пункту, земельний податок, орендна плата, ефективно використання земель.

Постановка проблеми. Згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» генеральний план населеного пункту визначає функціональне призначення територій населеного пункту та є основою грошової оцінки земель [1,2]. Прибутковість бюджету населеного пункту суттєво залежить від плати за землю. Водночас при визначенні функціонального використання земель розрахунок надходжень від плати за землю у генеральних планах не здійснюється. Крім того, цей фактор також недостатньо береться до уваги при визначенні ставок орендної плати за землю органами місцевого самоврядування. Внаслідок цього в селищах значна частина земель не забезпечує як необхідні надходження бюджету, так і прибутковість використання, що погіршує інвестиційну привабливість території.

Актуальність теми. На сучасному етапі для виведення економіки з фінансової кризи необхідним є підвищення інвестиційної привабливості земель. В умовах децентралізації місцеві ради мають самостійно планувати надходження та видатки місцевого бюджету, здійснювати заходи з удосконалення земельних відносин. Тому постає актуальне завдання з вибору найбільш ефективного та прибуткового функціонального використання земельних ділянок, поліпшення землеволодіння, обґрунтування базової ставки плати за землю.

В даний час для малих міст та селищ курортного та рекреаційного профілю характерним є значна кількість недіючих рекреаційних та курортних установ, зокрема у селищі Ворзель, що має статус національного курорту,

існують землі недіючих рекреаційних установ загальною площею 72,0 га. Вибір ефективного використання земельних ділянок, свій час наданих в постійне користування для експлуатації та утримання цих установ забезпечить збільшення надходжень місцевих бюджетів від плати за землю.

Методика розв'язання

Для вирішення проблеми пропонується здійснити аналіз потенційного використання земельних ділянок з точки зору найбільшої економічної ефективності (на прикладі смт. Ворзель Києво-Святошинського району Київської області).

При цьому допустимі види перспективного використання земельних ділянок визначаються на основі генерального плану селища Ворзель та плану зонування, у яких на землях селища передбачається формування функціональних зон за видами переважного використання [1] [2][8]:

- лікувально-оздоровчої;
- сільбищної та рекреаційно-сільбищної;
- ландшафтно-рекреаційної;
- виробничо-складської;
- зовнішнього транспорту.

Генеральним планом замість недіючих відомчих баз відпочинку передбачається розміщення нових баз сімейного відпочинку та окремих установ обслуговування (магазину, фітнес центру, підприємства побутового обслуговування) на землях площею 26,2541 га.

На даний час у селищі відсутній загальнокурортний центр, що знижує привабливість селища для туристів. Тому розглянемо формування загальнокурортного центру з розміщенням багатофункціонального торгівельно-розважального та фізкультурно-оздоровчого комплексу, який буде забезпечувати потреби мешканців селища, туристів і міжселенне обслуговування.

За даними інформаційного порталу прибуткові комплекси, що характеризуються високою відвідуваністю, мають широкую розважальну складову. При цьому треба урахувати можливість розміщення автостоянок достатньої площі. Згідно з таблицею 7.51 [9] біля громадських центрів необхідно передбачити автостоянки з розрахунковою кількістю машиномісць біля 35 місць на 100 м². площі. Крім того частина земельної ділянки площею біля 900 м потрібна для устрою місцевого двосмугового проїзду з тротуаром вздовж районної магістралі з організацією в'їздів до автостоянки та проїзду пожежних машин (таблиця 7.27 [9]).

При створенні загальнокурортних центрів передбачається обслуговування прилеглого житлового та рекреаційного району 5-8кв.м./люди. згідно з п. 2.13

[9]. Таким чином площа проєктованої території складає 26,2541 га і є достатньою для обслуговування населення Ірпінської агломерації, людей, що лікуються та відпочивають, а також відвідувачів, що мешкають у 3 та 4 планувальних зонах м. Києва тобто 32,8 тис. осіб, що достатньо для забезпечення прибуткового використання ядра розваг, фізкультурно-оздоровчих, торгівельних та інших приміщень загальнокурортного центру (Додатки 6.1, 6.2 [9]).

Згідно з Генеральним планом селища Ворзель на зазначеній земельній ділянці було запропоновано розмістити пансіонати сімейного типу [15]. Проте у наступному році будівництво зазначених об'єктів за рахунок бюджетних коштів неможливе у зв'язку з важким економічним станом, а інвестиційні наміри щодо вкладання коштів в будівництво цих об'єктів відсутні.

Крім того ділянка, що безпосередньо примикає до залізничної лінії, має низький потенціал для будівництва пансіонатів сімейного типу, у зв'язку із створенням небезпечних умов для дозвілля дітей шкільного віку, а також недостатністю прилеглих рекреаційно привабливих територій (лісові масиви, водні об'єкти тощо). Пансіонати сімейного типу більш ефективно розташувати у південній частині селища Ворзель, що безпосередньо примикає до лісових масивів і має унікальні екологічні умови, а також між житловою вулицею 1 травня та районною магістральною вулицею ім. Ворошилова згідно з Генеральним планом селища Ворзель.

Магазин, підприємства харчування, медичного (СПА-центр) та побутового обслуговування можуть бути запроектовані у складі торгівельно-розважального комплексу. Ділянки для будівництва в перспективі курортних готелів на розі вулиць Ворошилова – Артема та між вулицями Білостоцьких, Червоноармійській, Ворошилова також більш доцільно включити до складу торгівельно-розважального комплексу, оскільки у безпосередній близькості згідно з Генеральним планом передбачається на перспективу розміщення ще двох курортних готелів по вул. 1-травня та вул. Карла Лібкнехта.

Розміщення поруч з загальнокурортним торгівельно-розважальним та фізкультурно-оздоровчим комплексом курортних готелів, реабілітаційно-оздоровчого комплексу ТОВ «Міжрегіональна Академія», будинку творчості композиторів, санаторіїв забезпечує необхідний попит на його послуги і підвищує потенціал ділянки. Існуючі присадибні ділянки по вул. Червоноармійській доцільно перенести до зони нової садибної забудови.

Таким чином, формування нового загальнокурортного центру у курортному селищі, де такий об'єкт відсутній, має високий інвестиційний потенціал і в свою чергу підвищить привабливість існуючих та запланованих рекреаційних закладів.

На територію, що проектується діє шумове забруднення від залізниці, що перетинає селище в центральній частині зі південного сходу на північний захід, має лінійно-векторне поширення і утворює зону акустичного дискомфорту з рівнями шуму, що можуть перевищувати 65 дБА, на відстані до 100 м від основних колій. Генеральним планом селища Ворзель встановлена нормативна санітарно-захисна зона 100 м.

Дотримання нормативних рівнів шуму забезпечується смугою охоронних зелених насаджень та санітарно-захисною зоною, для основних колій -100 м, до під'їзних і пристанційних шляхів – 50 м (п. 7.8[8]). де необхідно передбачити розміщення автомобільної стоянки для відвідувачів та персоналу. Крім того в містобудівних умовах та обмеженнях на проектування доцільно передбачити вимогу щодо формування внутрішнього простору з плівковим енергозберігаючим покриттям, мінімізацію віконних отворів в бік залізничної лінії і впровадженням конструктивних шумозахисних заходів.

Нормативний санітарно-гігієнічний стан, прилеглої до магістральних вулиць територій забезпечується за рахунок створення придорожніх захисних зелених насаджень та дотримання санітарних розривів згідно (п. 7.32*[8], [9]).

Згідно з п. 5.25. [9], [10] санітарні розриви від меж земельних ділянок курортно-рекреаційних установ встановлені до житлової забудови, складів та об'єктів комунального господарства для нового будівництва - 500 м, а для реконструкції - 100 м. До об'єктів громадської забудови загальнокурортного центру санітарний розрив не встановлюється, тому обраний варіант дозволяє більш ефективно використати прилеглі території.

Проведений аналіз землекористування на території селища Ворзель виявив недоліки які пропонується усунути шляхом викупу земельних ділянок або обміну, з компенсацією витрат на земельні поліпшення. Площа земельних ділянок для обміну визначається на основі даних технічної документації з нормативної оцінки земель населеного пункту, а саме балів бонітету ґрунтів

[16] за формулою $P_2 = \frac{P_1 \times B_1}{B_2}$. Ринкова вартість земельних ділянок визначається методом «Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок» [4].

Вартість спорудження будинку за даними Мінрегіонбуду станом на 1 жовтня 2014 року прийнято 9 412 грн за 1 м² (або 7529,6 без ПДВ) [6], що враховує витрати на загальні будівельні роботи, проектування, затвердження проекту та організацію будівництва.

При обміні земельних ділянок загальна компенсація витрат власникам складає 8 872 880,8 грн., а при викупі 31 149 144 грн, що свідчить про ефективність обміну земельних ділянок на ділянки в зоні садибної житлової забудови, що проектується Генпланом сел. Ворзель.

Передача цим особам незабудованих земельних ділянок дозволить

зменшити витрати бюджету у порівнянні з їх викупом.

Тому з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, наявності амортизації житлових будинків та для зменшення бюджетних витрат більш доцільним є обмін з компенсацією витрат на земельні поліпшення.

Реалізацію проектних пропозицій можливо здійснити шляхом продажу земельних ділянок або надання їх в оренду. У випадку продажу земельних ділянок надходження до бюджету здійснюватись за рахунок:

- 1) викупу інвесторами запропонованих ділянок комунальної власності;
- 2) щорічної сплати земельного податку власниками земельних ділянок, що знаходяться на досліджуваній території.

Для встановлення розміру податків, які будуть надходити до бюджету внаслідок реалізації проектних пропозицій, обчислюємо нормативну грошову оцінку земельних ділянок, які входять у досліджувану територію. Досліджувана територія знаходиться у 22 та 23 економіко-планувальних зонах смт Ворзель, базова вартість землі в яких станом на 29 січня 2009 року становить 123,29 та 117,2 грн. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення, та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (крім земель у межах населених пунктів), яка проведена за вихідними даними попередніх років підлягає індексації станом на 01.01.2015 на коефіцієнт 3,997, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за: 1996 -2014 роки [5]. Оскільки ми використовуємо дані станом на 2009 рік, коефіцієнт, на який нам потрібно проіндексувати базову вартість землі становить 1,249 ($1,0 \times 1,00 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,249$)

Для обчислення КмЗ використовуємо значення локальних факторів згідно з нормативними документами.

Відповідно до додатку 1 [3] значення коефіцієнта Кф для земель житлової забудови, транспорту становить 1,0, для земель комерційного використання - 2,5.

Всі земельні ділянки знаходяться в зоні пішохідної доступності до громадського центру та магістралей підвищеного містоформуєчого значення. – 1,44 ($1,22 \times 1,22$).

Ділянка 0015 знаходиться в зоні планувальних обмежень перевищення припустимого рівня шуму від залізниці —0,95, в зоні території оздоровчого призначення (пансіонати сімейного типу) – 1,1. Отже, її КмЗ = $1,22 \times 1,22 \times 0,95 \times 1,1 = 1,5$.

До цієї зони також потрапляють частини земельних ділянок .0014, .0018, 1.0001 та 1.0003. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення відповідно до частки площі, яку

він займає. Установлення частки площі здійснюється шляхом використання ГІС-технологій [8], а саме програмного забезпечення ArcGis.

Площа земельної ділянки .0014, що потрапляє до зони складає 1,4234 га, загальна площа ділянки - 5,8585га, площа ділянки, де не діє коефіцієнт – 4, 4351 га , значення коефіцієнта – 0,91 -0,97. Відповідно на одну соту зміни коефіцієнта припадає 0,84 га площі ділянки, а на значення площі 4,4351 - 0,05. Тоді $K_{зем д.} = 0,91 + 0,05 = 0,96$. Загальний $КмЗ$ земельної ділянки = $1,22 \times 1,22 \times 0,96 = 1,43$

Площа земельних ділянок 1.0003 та .0018, що потрапляє до зони складає 1,796 га, загальна площа ділянки - 6,1087 га, площа ділянки, де не діє коефіцієнт – 4, 3127 га. Відповідно на одну соту зміни коефіцієнта припадає 0,87 га площі ділянки, а на значення площі 4,3127 припадає зміна значення коефіцієнта на 0,05. Тоді $K_{зем д.} = 0,91 + 0,05 = 0,96$. Загальний $КмЗ$ земельних ділянок = $1,22 \times 1,22 \times 0,96 = 1,43$

Площа земельної ділянки 1.0001, що потрапляє до зони складає 1,7204 га, загальна площа ділянки - 6,6285 га, площа ділянки, де не діє коефіцієнт – 4,9081 га. Відповідно на одну соту зміни коефіцієнта припадає 0,9469 га площі ділянки, а на значення площі 4,9081 припадає зміна значення коефіцієнта на 0,05. Тоді $K_{зем д.} = 0,91 + 0,05 = 0,96$. Загальний $КмЗ$ земельної ділянки = $1,22 \times 1,22 \times 0,96 = 1,43$.

Ділянки .0016, .0017, .0020 знаходяться в зоні території оздоровчого призначення (санаторіїв) – 1,10. Їх $КмЗ = 1,22 \times 1,22 \times 1,1 = 1,64$. Оскільки добуток пофакторних оцінок не повинен бути вище 1,50 приймаємо значення коефіцієнта 1,5.

Ділянки 1.0002, 1.0004 також частково знаходяться в зоні території оздоровчого призначення (санаторіїв). Площа земельної ділянки 1.0002, що потрапляє до зони складає 3,4442 га, загальна площа ділянки - 7,6858 га, площа ділянки, де не діє коефіцієнт – 4,2416 га, значення коефіцієнта – 1,06 -1,1. Відповідно на одну соту зміни коефіцієнта припадає 1,5372 га площі ділянки, а на значення площі 4,2416 припадає зміна значення коефіцієнта на 0,03. Тоді $K_{зем д.} = 1,1 - 0,03 = 1,07$. Загальний $КмЗ$ земельної ділянки: $1,22 \times 1,22 \times 1,07 = 1,59 = 1,5$. Оскільки більша половина земельної ділянки 1.0004 потрапляє до цієї зони зрозуміло, що значення $КмЗ$ для неї також буде максимальним. Всі ділянки індивідуальної житлової забудови також потрапляють до цієї зони. Відповідно їх $КмЗ$ також буде мати значення 1,5.

Ставка податку за землі комерційного використання встановлюється у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки землі; для будівництва та обслуговування індивідуальних житлових будинків, господарських будівель і споруд у розмірі 0,5 % [11]. Результати розрахунку надходжень до бюджету від

сплати земельного податку при реалізації 1-ї та 2-ї проектних пропозицій наведені у таблицях 1, 2.

Таблиця 1

Розрахунок надходжень до бюджету при продажі земельних ділянок

Номер ділянки	Земельна ділянка	Площа, м ²	Базова вартість 1 м ² в межах економіко-планувальної зони, гр/м ²	Кф	Базовавартість 1 м ² з урахуванням Кф, гр/м ²	Км3	Коефіцієнт індексації	Нормативна вартість	Ставка податку за земельну ділянку, нормативну оцінку якої було проведено
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
.0001	Житлова забудова	1448	117,2	1	117,2	1,5	1,249	317943,44	1589,72
.0002	Житлова забудова	1453	117,2	1	117,2	1,5	1,249	319041,31	1595,21
.0003	Житлова забудова	4095	117,2	1	117,2	1,5	1,249	899156,35	4495,78
.0004	Житлова забудова	2125	117,2	1	117,2	1,5	1,249	466595,17	2332,98
.0005	Житлова забудова	2330	117,2	1	117,2	1,5	1,249	511607,89	2558,04
.0006	Житлова забудова	1378	117,2	1	117,2	1,5	1,249	302573,25	1512,87
.0007	Житлова забудова	3195	117,2	1	117,2	1,5	1,249	701539,57	3507,70
.0008	Житлова забудова	2443	117,2	1	117,2	1,5	1,249	536419,77	2682,10
.0009	Житлова забудова	3521	123,29	1	123,29	1,5	1,249	813294,01	4066,47
.0010	Житлова забудова	4321	123,29	1	123,29	1,5	1,249	998081,06	4990,41
.0011	Житлова забудова	2938	123,29	1	123,29	1,5	1,249	678630,45	3393,15
.0012	Житлова забудова	4311	123,29	1	123,29	1,5	1,249	995771,23	4978,86
.0013	Житлова забудова	1052	123,29	1	123,29	1,5	1,249	242994,97	1214,97
.0014	Рекреаційні х закладів	59078	117,2	0,5	58,6	1,43	1,249	6183322,19	185499,67
.0015	Громадська забудова	2135	117,2	0,7	82,04	1,5	1,249	328153,64	9844,61
.0016	Громадська забудова	2527	117,2	0,7	82,04	1,5	1,249	388404,80	11652,14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
.0017	Громадська забудова	2242	117,2	0,7	82,04	1,5	1,249	344599,75	10337,99
.0018	Рекреаційних	61087	123,29	0,5	61,645	1,43	1,249	6725818,29	201774,55

	закладів								
.0019	Рекреаційних закладів	37508	117,2	0,5	58,6	1,44	1,249	3953178,77	118595,36
.0020	Громадська забудова	21366	117,2	0,7	82,04	1,5	1,249	3283995,65	98519,87
.0021	Рекреаційних закладів	24872	123,29	0,5	61,645	1,44	1,249	2757614,13	82728,42
Вулично-дорожня мережа		17116	не оподатковуються						
Разом		262541						31748735,7	757870,86

Таблиця 2

Розрахунок надходжень до бюджету при оренді земельних ділянок

Номер ділянки	Земельна ділянка	Площа, м ²	Базова вартість 1 м ² в межах економіко-планувальної зони, грн/м ²	Кф	Базова вартість 1 м ² з урахуванням Кф, грн/м ²	Км3	Коефіцієнт індексації	Нормативна вартість	Ставка податку за земельну ділянку відповідно функціонального призначення
.1.0001	Громадська забудова	66285	117,2	0,7	82,04	1,43	1,249	9712686,882	291380,61
.1.0002	Громадська забудова	76858	117,2	0,7	82,04	1,5	1,249	11813223,7	354396,71
.1.0003	Громадська забудова	61364	123,29	0,7	86,303	1,43	1,249	9458843,276	283765,30
.1.0004	Громадська забудова	40918	123,29	0,7	86,303	1,5	1,249	6615977,02	198479,31
Вулично-дорожня мережа		17116	не оподатковуються						
Разом		26541						37600730,88	1 128 21,93

Аналізуючи результати розрахунку можемо зробити висновок, що податкова політика органів місцевої влади смт Ворзель не є сприятливою для залучення інвесторів. На даний час смт. Ворзель не користується великим попитом серед туристів, тому інвестиційні ризики достатньо високі. Тому доцільно передбачати реалізацію проектних пропозицій шляхом надання зазначених земельних ділянок в оренду. Оскільки частина ділянок відповідної до пропозиції генерального плану (№1) залишається у приватній власності надходження до бюджету від зазначених ділянок визначаються залежно від

ставки податку за землю для будівництва та обслуговування індивідуальних житлових будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) для фізичних осіб.

При цьому встановлено [12], що орендна плата за земельні ділянки комерційного використання, надані під: магазин, торгові комплекси (центри), встановлюється у розмірі до 7 відсотків від грошової оцінки земельної ділянки; приватні рекреаційні заклади, встановлюється у розмірі 5% від грошової оцінки земельної ділянки, під підприємства побутового обслуговування – 3%, підприємства громадського харчування – 4%. Орендна плата за землі комерційного використання під невеликими об'єктами обслуговування (магазини тощо) встановлюється у розмірі 6 відсотків від грошової оцінки земельної ділянки [13,14]. Розрахунок загальної вартості земельних ділянок наведено у таблиці 3.

Таблиця 3

Розрахунок загальної вартості земельних ділянок.

Номер ділянки	Площа земельних ділянок, м ²	Вартість 1 м ²	Ринкова вартість, грн
.0001	1448	1139,58	1650111,84
.0002	1453	1139,58	1655809,74
.0003	4095	1094,48	4481895,60
.0004	2125	340,47	723498,75
.0005	2330	340,47	793295,10
.0006	1378	1139,58	1570341,24
.0007	3195	1094,48	3496863,60
.0008	2443	376,02	918624,92
.0009	3521	396,00	1394316
.0010	4321	1094,48	4729248,08
.0011	2938	358,13	1052185,94
.0012	4311	1094,48	4718303,28
.0013	1052	1076,91	1132909,32
Всього	34 610		28 317 403,41

Потенційний валовий дохід від реалізації проектних пропозицій становитиме 1 230 171,48 та 2 632 051,16 грн на рік. Разом з тим для реалізації другої пропозиції необхідно буде сплатити компенсацію витрат власникам - 8 872 880,8 грн . Отже, необхідно встановити через який час окупляться витрати на реалізацію, та проектна пропозиція стане більш прибутковою ніж перша. Період окупності визначаємо методом теперішньої чистої вартості за умови надання земельної ділянки в оренду на різні строки:

$$NPV = -I_0 + a \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}, \text{ де}$$

I_0 - початкова інвестиція, або витрати на реалізацію проектної пропозиції
 a - щорічний грошовий потік.

n - рік

r - ставка дисконту

Ставка дисконтування визначається методом кумулятивної побудови, за якого $r = R_{\text{безризикова}} + R_1 + \dots + R_n$, де R_n - ризикові премії за різними факторами ризику.

Безризиковою ставкою в даному випадку буде виступати інфляція. Прогнозований рівень інфляції на 2015-2017 рр. за даними НБУ в середньому буде становити 12,25% річних.

До ризикових премій відносимо: ризик ненадійності учасників проекту (відповідно до методичних вказівок не повинен перевищувати 5%) - 3%, а також ризик неотримання передбачених проектом доходів.

З урахуванням підсумків виконання Програми соціально-економічного та культурного розвитку м. Ірпінь та селищ Ворзель, Гостомель, Коцюбинське за 1 півріччя 2014 року» існує проблема не сплати орендної плати за земельні ділянки надані в оренду - 5%.

Отже $r = 12,25 + 3 + 5 = 20,25\% = 0,2025$.

$$NPV = -88728808 + 2632051,16 \frac{(1 + 0,2025)^1 - 1}{0,2025(1 + 0,2025)^1} = -6684064,87 \text{ грн.}$$

$$NPV = -88728808 + 2632051,16 \frac{(1 + 0,2025)^2 - 1}{0,2025(1 + 0,2025)^2} = -4863843,72 \text{ грн.}$$

$$NPV = -88728808 + 2632051,16 \frac{(1 + 0,2025)^3 - 1}{0,2025(1 + 0,2025)^3} = -3350146,29 \text{ грн.}$$

$$NPV = -88728808 + 2632051,16 \frac{(1 + 0,2025)^4 - 1}{0,2025(1 + 0,2025)^4} = -2091354,26 \text{ грн.}$$

$$NPV = -88728808 + 2632051,16 \frac{(1 + 0,2025)^5 - 1}{0,2025(1 + 0,2025)^5} = -1044541,75 \text{ грн.}$$

$$NPV = -88728808 + 2632051,16 \frac{(1 + 0,2025)^6 - 1}{0,2025(1 + 0,2025)^6} = -174011,6 \text{ грн.}$$

$$NPV = -88728808 + 2632051,16 \frac{(1 + 0,2025)^7 - 1}{0,2025(1 + 0,2025)^7} = 549921,99 \text{ грн.}$$

Таким чином інвестиція стає прибутковою при наданні земельних ділянок в довгострокову оренду строком на 7 років і більше. Порівняння проектні пропозиції із застосуванням наведено на рис. 1

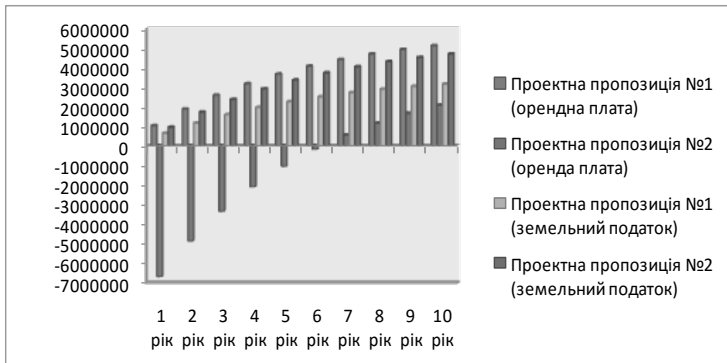


Рис. 1. Діаграма порівняння проектних пропозицій №1 та №2 щодо зміни бюджетних надходжень (грн.) від плати за землю.

За існуючих економічних обставин (високий рівень інфляції) реалізація пропозиції №2 шляхом надання земельних ділянок в оренду є менш прибутковою, оскільки потребує початкових витрат на компенсацію власникам земельних ділянок вартості земельних поліпшень.

У випадку реалізації проектних пропозицій шляхом їх продажу початкові витрати компенсуються за рахунок продажу земельних ділянок, оскільки відповідно до розрахунків ринкової вартості земельних ділянок мінімальна ціна продажу 1 м² земельної ділянки під індивідуальну житлову забудову становить 340,47 грн., водночас аналіз інформаційної бази із продажу земельних ділянок у смт. Ворзель показав, що мінімальна наявна ціна продажу 1 м² земельної ділянки під житлову забудову та комерційне використання становить вже 591,2 грн. Загальна площа земель, що будуть додатково продані – 34 610 м², тобто додаткові надходження від продажу земельних ділянок при реалізації проектної пропозиції №2 будуть становити не менше 20 461 432 грн, що повністю компенсує різницю у початкових затратах на реалізацію проектних пропозицій (8 872 880,8 грн). Загальна ціна продажу земельних ділянок буде становити не менш ніж 145 095 260 грн для проектної пропозиції №2, та 124 633 828 грн для проектної пропозиції №1.

Аналіз надходжень до бюджету від сплати земельного податку за придбані земельні ділянки без урахування надходжень від вартості їх продажу, приведений до поточного року показав зростання бюджетних надходжень за 10 років від реалізації проектної пропозиції № 2 майже в 1,5 рази з 3 150 575,39 до 4 689 345,26 грн у порівнянні з проектною пропозицією №1. Попередній розрахунок мінімального загального прибутку при реалізації проектних

пропозицій шляхом продажу вже за перший рік становитиме 104 275 841 грн. для проектної пропозиції №1 та 112 726 522,1 грн. для пропозиції №2.

Разом з тим, як зазначалося раніше, податкова політика та значні інвестиційні ризики роблять маловірогідною можливість знаходження інвестора для викупу земельних ділянок.

Отже у випадку реалізації проектних рішень шляхом надання земельних ділянок у довгострокову оренду краще обрати пропозицію №1, а у випадку їх продажу – пропозицію №2.

Перелік посилань:

1. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2002.
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17.02.2011.
3. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Спільний наказ Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури та УААН № 18/15/21/11 від 07.01.2006, зареєстрований у Мін'юсті 05.04.2006 за № 388/12262. - <http://zakon.rada.gov.ua/go/z0388-06>.
4. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок. Постанова КМ України № 1531 від 11.10.2002. -<http://portal.rada.gov.ua/>.
5. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель. Лист Держземагенства України від 14.01.2015 р. -<http://portal.rada.gov.ua/>.
6. Про індекси зміни вартості станом на 1 жовтня 2014 року. Лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 7/15-12809 від 29.10.2014.
7. Про Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Наказ Держкомзему від 09.01.2003 № 2, зареєстрований у Мін'юсті 23.05.2003 зі змінами, внесеними наказом Держкомзему № 80 від 22.03.2004 - <http://portal.rada.gov.ua/>.
8. ДСТУ-Н Б Б. 1-1-12:2011. Настанова «Про склад і зміст плану зонування (зонінг)». -К.: Мінпегіонбуд, 2012.-22с
9. ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських населених пунктів». -К.:Держбуд, 2002-108с.
10. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Мінохорони здоров'я України, 2013. <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0379-9619>.
- 11 Рішення міської ради м Ірпінь від 15.01.2015 р. № 4588-65-VI «Про встановлення ставок земельного податку в м. Ірпінь»

12. Рішення селищної ради смт Ворзель від 24.06.2010 р. № 1776-56-V Додаток: «Положення про оренду земельних ділянок в селищі Ворзель та порядок встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки»

13. Рішення селищної ради смт Ворзель від 27.06.2012 р. № 354-20-VI «Про зменшення розміру орендної плати за землю до 3% ПП НВКФ «Єврокомплект»

14. Рішення Господарського суду Київської області від 30.10.2013 р. № 911/2284/13 «Про зменшення розміру орендної плати за землю до 3% ПП НВКФ «Єврокомплект»

15. Зміни до Генерального плану селища Ворзель Київської області. /головний архітектор проекту Губенко Т.В., керівник авторського колективу/ науково-дослідний інститут проектування міст ім. Ю.М.Білоконя, 2013 р.

16. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель селища Ворзель // науковий керівник докт. економ. наук Палеха Ю.М., керівник авторського колективу, науково-дослідний інститут проектування міст ім. Ю.М.Білоконя, 2009 р.

Аннотация

В работе предложен сравнительный механизм наполнения местных бюджетов при предоставлении в аренду или выставлении на продажу земельных участков.

Abstract

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