

УДК 332.38

Литвиненко І.В.,
e-mail: ivilit@ukr.net, 0000-0002-4350-8563,
Київський національний університет будівництва та архітектури

ФОРМУВАННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО НЕ ЗАБЕЗПЕЧЕНІ ІНЖЕНЕРНИМИ КОМУНІКАЦІЯМИ ТА ВИХОДОМ ДО ДОРІГ

Розглянуті проблеми формування ринкової вартості земельних ділянок під садибне житлове будівництво, що не забезпечені доступом до інженерних комунікацій та виходом до доріг. Проблема може бути вирішена шляхом встановлення земельних сервітутів на право проходу та проїзду та прокладання інженерних комунікацій або шляхом планувальних рішень. При цьому як земельна ділянка, на користь якої встановлюється сервітут, так і прилеглі або сусідні земельні ділянки, що задіяні у процедурі встановлення земельних сервітутів можуть змінювати свою ринкову вартість. Розглянуто випадки формування вартості земельних ділянок при забезпеченні доступом до інженерних комунікацій та доріг різними методами.

Ключові слова: ринкова вартість земельної ділянки, право земельного сервітуту, інженерні мережі, право проходу та проїзду.

Постановка проблеми.

При формуванні нової земельної ділянки під садибне житлове будівництво, що відбувається внаслідок поділу існуючих земельних ділянок, розташованих всередині житлового кварталу, постає питання забезпечення їх доступом до доріг та інженерних комунікацій. Вирішення даної проблеми можливе різними методами і при цьому ринкова вартість як земельних ділянок, що потребують доступу до доріг та інженерних комунікацій так і прилеглих або сусідніх до них земельних ділянок змінюється та має свої особливості формування.

Виклад основного матеріалу дослідження.

На ринкову вартість земельної ділянки значною мірою впливає обсяг прав та обтяжень щодо неї, її фізичні характеристики, можливість використання за цільовим призначенням тощо. Для земельних ділянок, призначених під садибну житлову забудову, використання за цільовим призначенням неможливе без забезпечення доступу до доріг та інженерних комунікацій. Однак формування ринкової вартості таких земельних ділянок будуть мати свої особливості.

Серед складових, які формують ринкову вартість будь-якої земельної ділянки є: місцерозрашування; функціональне використання; фізичні характеристики (в тому числі площа, що задіяна у господарському використанні); обтяження у правах; обмеження у користуванні та інші фактори.

При необхідності забезпечення земельної ділянки доступом до транспортної та інженерної інфраструктури, існує можливість здійснити доступ двома методами: правовим та планувальним [2]. При правовому методі проблема вирішується шляхом встановлення земельних сервітутів різних видів [1]. При встановленні ЗС виникають: панівна земельна ділянка (ПЗД) – на користь якої встановлюється сервітут та обтяжена земельна ділянка (ОЗД) або ділянки, за рахунок яких він встановлюється.

При застосуванні планувального методу конфігурація земельних ділянок, що при цьому задіяні, може значно змінюватись. Вибір методу залежить від ряду умов, до яких відносяться: планувальні характеристики самої земельної ділянки та планувальна структура кварталу, розміщення та потужність інженерних мереж, правові характеристики оточуючих земельних ділянок, зміна ринкової вартості оточуючих земельних ділянок, організація доступу до транспортної та інженерної інфраструктури тощо. У випадку, коли земельна ділянка, що потребує поліпшень та оточуючі її ділянки є сформованими об'єктами нерухомості із визначеними правами та закріпленими межами обирається правовий метод. Якщо земельні ділянки не сформовані та межі їх не закріплені і є можливість запроектувати земельну ділянку потрібної конфігурації, то застосовують планувальний метод.

Проблема доступу до транспортної та інженерної інфраструктури для земельної ділянки повинна вирішуватись до прийняття рішення про формування самої земельної ділянки як об'єкту нерухомого майна. Для цього необхідно проаналізувати всі аспекти, що впливають як на вартість самої земельної ділянки, так і оточуючих її ділянок.

При обох методах (правовому та планувальному) фінансові витрати власника при забезпеченні земельної ділянки доступом до транспортної та інженерної інфраструктури поділяються на такі складові:

- грошова компенсація власникам сусідніх земельних ділянок у розмірі величини зміни вартості земельних ділянок, що задіяні у забезпеченні доступу до транспортної та інженерної інфраструктури;
- вартість облаштування проходу/проїзду та прокладання інженерних комунікацій.

Ці витрати мають суттєвий вплив на формування ринкової вартості земельних ділянок та потребують детального розгляду.

Для земельних ділянок, задіяних у встановленні сервітуту, як панівних, так і обтяжених, найбільш вагомими складовими, що формують їх ринкову вартість, є

- обтяження у правах;
- обмеження у користуванні;
- зміна фізичних (планувальних) характеристик.

Вартість встановлення сервітуту для власника ПЗД формується з таких основних складових:

- одноразова компенсація власнику ОЗД внаслідок зниження ринкової вартості земельної ділянки;
- періодична плата за користування частиною земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту власнику ОЗД;
- вартість монтажних робіт та будівельних матеріалів, необхідних для прокладання інженерних комунікацій та облаштування проходу (проїзду);
- вартість землевпорядних робіт та юридичних послуг при виготовленні землевпорядної та технічної документації, реєстрація права земельного сервітуту в реєстрі прав;
- інші витрати.

При вирішенні питання доступу до транспортної та інженерної інфраструктури правовим методом зміна ринкової вартості відбувається як ПЗД, так і ОЗД. Ринкова вартість ПЗД при встановленні сервітуту підвищується, а ОЗД – знижується і ступінь її зниження, а також зручність її господарського використання значним чином впливає на прийняття рішення щодо встановлення земельного сервітуту. Значне зниження ринкової вартості ОЗД означає, що сервітут міг бути встановлений без врахування вимоги встановлення «найменш обтяжливим способом» для власника ОЗД [1]. На думку фахівців [2] зміна вартості земельної ділянки після встановлення земельного сервітуту багато в чому буде залежати від того, наскільки він впливає на можливість ефективного використання нерухомості. У випадку, коли обтяжена сервітутом нерухомість може досягти найбільш ефективного використання, тобто сервітут не впливає на її ціну, то й сервітут не матиме вартості.

Зміна ринкової вартості для ОЗД утворюється в результаті зменшення корисної площі використання земельної ділянки після встановлення земельного сервітуту.

Однак, падіння вартості при встановленні різних видів земельних сервітутів буде дещо різною. Це залежить від площі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, а також ступінь обмеження використання цієї частини у господарському використанні.

При встановленні земельного сервітуту на право проходу (проїзду), частина земельної ділянки буде повністю виключена з господарського використання, в той час як при прокладанні інженерних комунікацій – частково. Крім того, земельний сервітут може мати постійний або тимчасовий термін дії, користування сервітутом бути платним або безоплатним.

Однією з умов встановлення земельного сервітуту ЗКУ [1] законодавством визначено як «найменш обтяжливим способом для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений». Необхідно намагатись задіяти мінімально можливу площу поширення дії сервітуту, тоді падіння ринкової вартості ОЗД до та після встановлення ЗС було б мінімальним або наближеним до нуля.

Згідно ЗКУ «власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту». Очевидно, що розміри збитків можуть розцінюватись як різниця у ринковій вартості земельної ділянки до та після встановлення земельного сервітуту.

При планувальному методі формується земельна ділянка з окремим проходом витягнутої форми для доступу до доріг та прокладання інженерних комунікацій. В цьому випадку задіяна одна земельна ділянка і відбувається зменшення вартості земельної ділянки за рахунок незручної форми та зменшення корисної площі для господарського використання. На ринкову вартість такої земельної ділянки буде значної мірою впливати її форма та зменшення корисної площі у порівнянні з земельними ділянками, що мають конфігурацію, наближену до прямокутної при таких же значеннях площі.

Висновки

Ринкова вартість земельних ділянок, що не забезпечені інженерними комунікаціями та виходом до доріг, а також земельних ділянок, за рахунок яких влаштовується доступ до доріг та прокладання інженерних комунікацій залежить від методу влаштування цих зручностей. Так, при правовому методі шляхом встановлення земельних сервітутів вартість панівної земельної ділянки підвищується, а вартість обтяженої може знижуватись. Розмір зниження залежить від обмеження у правах та користуванні земельною ділянкою, а також від того, яка площа задіяна для встановлення сервітуту. При планувальному методі зниження ринкової вартості відбувається для ділянки, що потребує виходу до доріг та інженерних комунікацій за рахунок формування незручної конфігурації та виключення частини земельної ділянки з господарського використання.

Література.

1. Земельний кодекс України №2768-III від 25 жовтня 2001 року [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Литвиненко І.В. Забезпечення права доступу до транспортної та інженерної інфраструктури правовими та планувальними методами – Тези доповіді на I-ій Міжнародній науково-технічній конференції "Геопростір - 2016" 27.10.16-29.10.16.
3. Драпіковський О.І., Іванова І.Б., Предметна область оцінки нерухомого майна в контексті міжнародних стандартів [Текст]: Містобудування та територіальне планування. – 2012. - № 46. – С. 214-219

Литвиненко І.В.,
Київський національний університет будівництва та архітектури

**ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НЕ
ОБЕСПЕЧЕННЫХ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОМУНИКАЦИЯМИ И
ДОСТУПОМ К ДОРОГАМ**

В статье рассмотрены проблемы формирования рыночной стоимости для земельных участков, не имеющих доступа к дорогам общего пользования и инженерным сетям. Решить проблему возможно путем установления земельных сервитутов или планировочным путем. Рассмотрены также особенности формирования и изменения рыночной стоимости земельных участков, за счет которых устанавливаются земельные сервитуты.

Ключевые слова: рыночная стоимость земельного участка, земельный сервитут, инженерные сети, право прохода и проезда.

Iryna Lytvynenko
Kiev National University of Construction and Architecture

**MARKET VALUE FORMATION OF LAND PARCELS WITHOUT ACCESS
TO ROADS AND UTILITIES**

In the article are described problems of market value formation of land parcels without access to roads and utilities. The problem can be solved by establishing an easement of right-of way and utility easement or by planning methods. The different aspects of this problem were analyzed as well market value formation of dominant parcel and changing market value encumbered land parcels.

Key words: land parcel market value, easement of right-of way, utility easement