

УДК 711.144

Драпіковський О.І., Іванова І.Б.

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИ ЇХ ВИКУПІ ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ

Економічний та соціальний розвиток суспільства нерозривно пов'язаний із зміною використання землі. Найактивніше ці процеси відбуваються у містах, ефективне функціонування яких постійно потребує освоєння нових територій, реконструкції районів застарілої забудови, розбудови інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури. З цією метою власне і розробляється та затверджується відповідна містобудівна документація, на основі якої встановлюється режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб.

Очевидно, що реалізація програм з розбудови міст так чи інакше буде зачіпати інтереси власників землі та землекористувачів. Тому цілком природним є те, що питання визначення, вилучення (викупу) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб знайшло своє відображення не тільки у містобудівному, а й у земельному та цивільному законодавстві. Саме тут висвітлюється найбільш критична складова даного питання – врегулювання майнових відносин, пов'язаних із зміною власника, умов власності та умов використання земельної власності.

Сьогодні врегулювання майнових відносин є найбільш актуальною та, одночасно, найменш розробленою темою чинного законодавства. Свідченням цьому є постійно виникаючі конфлікти, що ускладнюють, а подекуди унеможливають реалізацію ухвалених містобудівних рішень.

Це зумовлено, передусім, існуючими розбіжностями у нормативно-правових актах щодо визначення вартості земельних ділянок, що викуповуються, та відшкодування збитків їх власникам та користувачам. Зокрема, Земельним кодексом [1, ст.146] не конкретизований вид оцінки земель, за якою здійснюється встановлення вартості, і зовсім не зазначено який саме вид вартості визначається. Але, якщо на першу половину даного питання в якійсь мірі відповідь дає Закон України „Про оцінку земель” [2], де опосередковано йде посилання на необхідність проведення при вилученні (викупі) земельних ділянок експертної грошової оцінки (стаття 13 та 22), то на другу частину – який вид вартості встановлюється, - однозначної відповіді немає.

Не дає такої відповіді й Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [3] та Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [4]. І лише Цивільний кодекс [5, ст.350] зазначає, що

до викупної ціни включаються ринкова вартість земельної ділянки і нерухомого майна, що на ній розміщене, та збитки, завдані власникові у зв'язку з викупом земельної ділянки (у тому числі упущена вигода), у повному обсязі.

Проте, при всій бездоганності даного положення, проблемність ситуації щодо захисту інтересів власників землі та землекористувачів залишається. Вона полягає в тому, що сума компенсації, яка дорівнює ринковій вартості нерухомості при існуючому використанні не завжди є достатньою для придбання іншої нерухомості. Тобто реальні економічні втрати власника не пов'язані з цінністю існуючого майна.

Скоріш вони мають визначатися сумою, за яку можна придбати нову нерухомість, що в свою чергу породжує нову проблему – проблему невизначеності в процесі оцінки та суб'єктивізму при встановленні суми компенсації [6]. Можна навести безліч прикладів, коли при однаковій ринковій вартості існуючих об'єктів сума компенсації для конкретних осіб суттєво відрізнялася залежно від вимог продавця-монополіста та дискреційного характеру прийняття рішень органами влади.

Крім того, не зважаючи на те, що відповідно до чинного законодавства встановлення режиму забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, питання стосовно зміни власника досі намагаються вирішувати за схемою „вилучення – надання цих ділянок”, що склалася ще за часів монополії державної власності на землю.

Дотримання даної схеми не тільки не відповідає принципам ринкової економіки, а й не дозволяє адекватно ідентифікувати об'єкт оцінки та дату оцінки, і, як наслідок, обмежує право власника землі та землекористувача на отримання справедливої компенсації. Крім того, вона створює умови для земельної спекуляції і виключає приватно-громадське партнерство у соціально-економічному та містобудівному розвитку території.

Конструктивним вирішенням проблеми може слугувати оцінка існуючих об'єктів при їх вилученні (викупі) за ринковою вартістю земельних ділянок при найбільш ефективному використанні відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Такий підхід дозволяє розглядати земельну ділянку, що передбачається до вилучення (викупу) як об'єкт, що підлягає розвитку, а власника та/або користувача такої ділянки як суб'єкта містобудівної діяльності. Це буде заохочувати їх до зміни існуючого використання землі, бо ринкова вартість землі при майбутньому використанні (V_L^{FU}) має перевищувати ринкову вартість існуючої нерухомості (V_O^{PU}). У протилежному випадку будь-які зміни щодо існуючого характеру використання є недоцільними з економічної точки зору.

Звісно, що реалізація даної моделі оцінки земельної власності не вимагає безпосередньої участі власника земельної ділянки в її розбудові. Але з точки зору ринкової економіки він має право на отримання доходу з землі, що забезпечить реалізація містобудівного рішення, припускаючи таку участь.

Інакше кажучи, власник земельної ділянки приймає участь у реалізації містобудівного розвитку території своєю власністю, поточна вартість якої визначається різницею між ринковою вартістю новоствореної нерухомості та ринковою вартістю витрат, пов'язаних з її створенням (із зміною характеру використання землі), враховуючи вартість фінансування та прибуток забудовника.

$$V_L^{FU} = \sum_{t=1}^n \frac{V_{Ot}^{FU} - V_{Ct}^{FU}}{(1 + Y)^t}, \quad (1)$$

- де V_L^{FU} - поточна вартість землі за умови реалізації містобудівного рішення;
- V_{Ot}^{FU} - дохід (ринкова вартість) від новоствореної нерухомості в t -й період;
- V_{Ct}^{FU} - витрати на зміну характеру використання землі в t -й період;
- n - кількість періодів, що потребує зміна характеру використання землі;
- Y - ставка дисконту, що відображає інтерес інвестора та забудовника.

Отже, власники або користувачі земельних ділянок відмовляються від своїх прав на них для задоволення переважаючого громадського інтересу, за що отримують право на повну, справедливу та відповідну компенсацію, рівень якої не порушує баланс приватних і громадських інтересів.

Зауважимо, що у разі комплексної забудови території, об'єктом оцінки мають виступати всі земельні ділянки, розташовані в її межах, що забезпечить дотримання принципу справедливості при виплаті компенсації. При цьому одночасно виконується оцінка поточної вартості землі при наміченому використанні та ринкової вартості існуючої нерухомості. Це дозволяє встановити частку суми можливої компенсації, що припадає на кожний з існуючих об'єктів нерухомості, передбачених до викупу (вилучення) для містобудівних потреб:

$${}^iV_L^{FU} = V_L^{FU} \frac{{}^iV_O^{PU}}{V_O^{PU}}, \quad (2)$$

- де ${}^iV_L^{FU}$ - частка поточна вартість землі за умови реалізації містобудівного рішення, що припадає на i -й об'єкт існуючої нерухомості;
- V_L^{FU} - поточна вартість землі за умови реалізації містобудівного рішення;
- ${}^iV_O^{PU}$ - ринкова вартість i -ого об'єкту існуючої нерухомості;
- V_O^{PU} - ринкова вартість усіх об'єктів існуючої нерухомості, розташованих в межах території, визначеної для містобудівного розвитку.

Обчислену в такий спосіб суму можливої компенсації ${}^iV_L^{FU}$ доцільно знову зіставити з ринковою вартістю існуючого об'єкту нерухомості ${}^iV_O^{PU}$, бо серед об'єктів, передбачених до вилучення (викупу), можуть зустрітися такі, що нещодавно були поліпшені. Тоді суму остаточної компенсації при їх вилученні потрібно збільшити на вартість земельних поліпшень, що залишилися незнеціненою в результаті зміни характеру використання ${}^iV_B^{PU}$:

$${}^iV_B^{PU} = {}^iV_O^{PU} - {}^iV_L^{FU}, \quad (3)$$

Крім того, враховуючи соціальний аспект процедури вилучення (викупу) земельних ділянок для містобудівних потреб, в числі не оціночних, а нормативно-правових норм, треба передбачити положення, згідно якому для житлової нерухомості розмір компенсації (незалежно від одержаних результатів) має бути не нижчим за ринкову вартість житла, що відповідає соціально допустимим нормам у цій адміністративно-територіальній одиниці.

При потребі, сума компенсації, яку відображає поточна вартість землі при майбутньому використанні, може бути розподілена прямо пропорційно вартості інтересів у кожному з існуючих об'єктів нерухомості. Наприклад, будівля може бути розташована на орендованій землі (тоді вартість складатиметься з вартості права орендодавця і вартості права орендаря), або майно може бути в заставі (тоді вартість складатиметься з вартості прав заставонадавача і вартості прав заставоутримувача).

$${}^iV_L^{FU} = V_L^{FU} \frac{{}^jV_O^{PU}}{{}^iV_O^{PU}}, \quad (4)$$

- де ${}^i_j V_L^{FU}$ - вартість j -ого інтересу в частці поточна вартість землі за умови реалізації містобудівного рішення, що припадає на i -й об'єкт існуючої нерухомості;
- ${}^i V_L^{FU}$ - частка поточна вартість землі за умови реалізації містобудівного рішення, що припадає на i -й об'єкт існуючої нерухомості;
- ${}^i_j V_O^{PU}$ - вартість j -ого інтересу в ринковій вартості i -ого об'єкту існуючої нерухомості;
- ${}^i V_O^{PU}$ - ринкова вартість i -ого об'єкту існуючої нерухомості в межах території, визначеної для містобудівного розвитку.

Очевидно, що ринкова вартість існуючої нерухомості та поточна вартість землі при передбаченому використанні буде змінюватися у часі, тому дата, на яку виконується оцінка, є принциповим питанням. Такою датою при визначенні розміру компенсації повинна виступати дата ухвалення рішення про початок містобудівного розвитку території (вилучення земельних ділянок для містобудівних потреб), що дозволить зняти питання про відсутність ринкової інформації внаслідок введення мораторію на здійснення операцій і про кон'юнктурну зміну цін після ухвалення такого рішення. Крім того, результати оцінки можуть і мають бути переглянуті у разі коригування планів містобудівного розвитку після ухвалення рішення про суми компенсацій, що відповідали попередньому варіанту містобудівного розвитку, навіть, якщо їх було вже сплачено.

Таким чином, оцінка земельних ділянок при їх вилученні (викупі) для містобудівних потреб має ґрунтуватися на припущенні, що власники таких земельних ділянок самі розвивають територію найефективнішим чином відповідно до затвердженої проектно-планувальної документації. Це окреслює основні етапи проведення оцінки (рис. 1).

Спочатку треба визначити поточну вартість землі при найбільш ефективному використанні відповідно до передбаченого містобудівного розвитку території. Потім ця вартість має бути зіставлена з ринковою вартістю нерухомості, що вилучається, при її існуючому використанні. Таке зіставлення може слугувати критерієм доцільності здійснення наміченого містобудівного розвитку, оскільки поточна вартість землі при майбутньому використанні має перевищувати ринкову вартість нерухомості при існуючому використанні. Крім того, воно дозволяє встановити можливу суму компенсації за кожний об'єкт нерухомості, що підлягає вилученню, яка визначатиметься шляхом розподілу ринкової вартості землі при найбільш ефективному використанні прямо

пропорційно їх вартості при існуючому використанні. І, нарешті, одержана сума компенсації може бути розподілена прямо пропорційно вартості інтересів в кожному з існуючих об'єктів нерухомості.

1. Визначення поточної вартості землі при найбільш ефективному (передбачуваному) використанні

Дозволяє встановити загальну суму можливої компенсації володарям існуючого нерухомого майна при комплексній забудові

2. Визначення ринкової вартості нерухомого майна при існуючому використанні

Дозволяє встановити частку кожного об'єкту нерухомого майна, що підлягає вилученню, та розподілити суму компенсації пропорційно цій частці

3. Визначення вартості часткових прав стосовно існуючого нерухомого майна

Дозволяє розподілити суму компенсації з урахуванням вартості інтересів у кожному з об'єктів нерухомого майна

Рис. 1. Порядок оцінювання земельних ділянок при вилученні (викупі) для містобудівних потреб

Отже, при проведенні оцінки для цілей вилучення (викупу) земельних ділянок для містобудівних потреб визначенню підлягають:

поточна вартість землі при найбільш ефективному використанні відповідно до передбаченого містобудівного розвитку території;

ринкова вартість нерухомого майна, що передбачена до вилучення, при існуючому використанні;

вартість часткових прав відносно існуючої нерухомості.

При вирішенні першої задачі найприйнятнішим методом оцінки буде метод розвитку (передбачуваного використання), в рамках якого (а) ринкова вартість новоствореної нерухомості може бути визначена або шляхом зіставлення продажів або шляхом капіталізації чистого операційного доходу від оренди; (б) вартість будівництва - шляхом зіставлення цін за аналогічні роботи,

матеріали і послуги; (в) вартість фінансування – на рівні процентних ставок за кредити на будівництво; (г) прибуток забудовника – за аналогами.

Для вирішення другої задачі прийнятними будуть усі методи порівняльного і доходного підходів, оскільки визначається вартість поліпшеної нерухомості без розділення за фізичними складовими. До методів витратного підходу доцільно вдаватися лише у окремих випадках – при оцінці спеціалізованої нерухомості.

Вирішення третьої задачі вимагатиме застосування, як правило, методів залишкової капіталізації. Як і при вирішенні першої задачі, тут цілком виправданим буде застосування техніки дисконтування грошових потоків.

Таким чином, порядок визначення суми компенсації при вилученні земельних ділянок має встановлювати базу оцінки, не обмежуючи дії оцінювача щодо застосування стандартів та методів оцінки.

І все ж таки, запропонований алгоритм до визначення вартості земельних ділянок при їх викупі для містобудівних потреб має не стільки методичне, скільки методологічне (світоглядне) значення. Його концептуальною передумовою є те, що власник землі розглядається з позиції партнера у розбудові міста, а не чинника, що стає цьому на заваді. При цьому вартість землі, яку підтримує ринок, є інтегральним показником ефективності містобудівних рішень та основою для узгодження інтересів. Тому акцент цієї статті на питаннях оцінювання земельної власності не треба розглядати як спробу звузити зміст проблеми, що потребує подальших розробок в частині регулювання земельних відносин, спрямованого на забезпечення сталого розвитку міст.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. - 2002. - № 3-4. - Ст. 27
2. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України. - 2004. - № 15. - Ст. 229
3. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 284 від 19 квітня 1993 р. (Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 21 від 14.01.2004)
4. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531.
5. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № 40-44. - Ст. 356

6. Helsinki seminar (2007) Seminar on Compulsory Purchase and Compensation held at the University of Helsinki (TKK), Finland, 6–8 September 2007.

Анотація.

У статті розглянуті методологічні та методичні питання оцінки земельних ділянок при їх вилученні (викупі) для містобудівних потреб.

Аннотация

В статье рассмотрены методологические и методические вопросы оценки земельных участков при их изъятии (выкупе) для градостроительных нужд.