

УДК 332.6

Міщенко В.А., студент гр. 193м-22-1**Науковий керівник: Бабій К.В., д.т.н., професор кафедри геодезії***(Національний технічний університет "Дніпровська політехніка", м. Дніпро, Україна)***ЗАСТОСУВАННЯ ПРОГРАМНОГО КОМПЛЕКСУ С.М.І.Р.Т. ЩОДО
НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИКЛАДІ ТЕРНІВСЬКОЇ
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

Нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [1]. Тому наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження стосовно розпорядження земельними ресурсами. Результати технічної документації з розрахунку нормативної грошової оцінки є основою створення економічних умов використання земель. В свою чергу за рахунок сплати землекористувачами платежів за користування земельним фондом Громади, формується основа фінансово-економічної бази місцевого самоврядування. Тому зі сторони держави приділяється багато уваги до врегулювання цього питання.

В 2021 році була чинності оновлена методика розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок [2]. Її особливістю є те, що вона об'єднала в єдиному розрахунку визначення вартості земель сільськогосподарського призначення, населених пунктів і несільськогосподарського призначення. За основу для розрахунку приймаються нормативи капіталізованого рентного доходу за одиницю площі:

– Нормативи капіталізованого рентного доходу (гривень за квадратний метр) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням на 1 січня 2020 року;

– Нормативи капіталізованого рентного доходу (гривень за гектар) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду (Нрд) на 1 січня 2020 року.

Не зважаючи на те що Методика [2] спрощена до попередніх, але вона охоплює одночасно більше земель, категорій і відповідно площі. Наприклад, якщо раніше технічна документація включала землі одного населеного пункту, то зараз цілої територіальної громади. Тому однаково процедура розрахунку включає дуже багато трудомістких етапів стосовно підготовки матеріалів щодо окремих земельних ділянок за категоріями, визначення картографічного індексу цінності земель та доволі великих математичних розрахунків коефіцієнтів. В сучасну еру комп'ютерних технологій новим кроком вдосконалення процедури розрахунку НГО є використання програмних комплексів. Спеціалістами ТОВ «Інститут Ефективних Технологій», на основі багаторічного досвіду розроблений програмний комплекс С.М.І.Р.Т. (Система Моніторингу Інформації Розвитку Території) [3]. С.М.І.Р.Т. є модульною, масштабованою системою, яка постійно розвивається і доопрацьовується залежно від змін законодавства, потреб замовника, впровадження нових технологій в ІТ-індустрію та появи нових геоінформаційних систем. На цей час С.М.І.Р.Т. включає в собі модулі для ведення земельного кадастру громади, розрахунок нормативно грошової оцінки та Web-

портал з набором інструментарію, який має стати аналогом ArcGIS Web. Для розрахунку нормативно грошової оцінки використовується графічна інформація про точку полігону або земельну ділянку, а також довідкова інформація згідно Методики нормативно грошової оцінки земельних ділянок ", яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147". За допомогою програмного комплексу автором зроблена нормативна грошова оцінка земель Тернівської міської територіальної громади (населені пункти м. Тернівка та с. Зелена Долина) Павлоградського району Дніпропетровської області, що виконано на підставі рішень Тернівської міської ради.

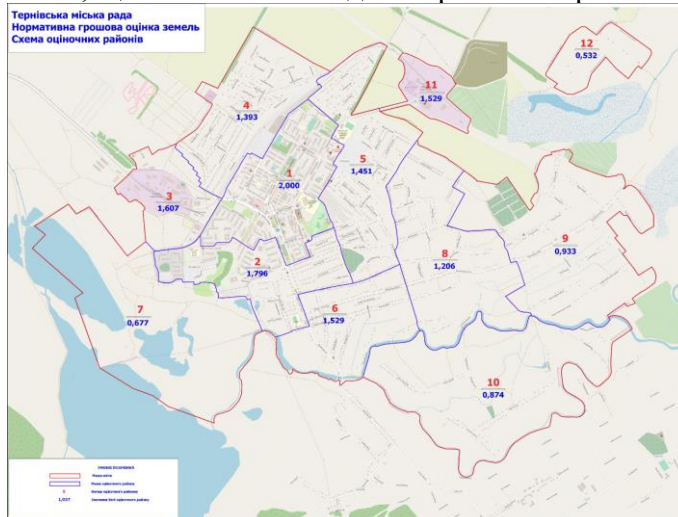


Рисунок 1 - Схема земельно-оціночних районів нормативно грошової оцінки земель Тернівської міської ради

В результаті проведення грошової оцінки земель міста Тернівка та села Зелена Долина було визначено: за чисельністю населення населених пунктів нормативи капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок включає: рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок; завдання на виконання робіт; пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування громади, чисельність населення громади, її адміністративного центра та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території громади та визначення коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки; відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу; схему оціночних районів Рис1; таблиці із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнтів, які використовуються для розрахунку, картограму агро виробничих груп ґрунтів в межах земельної ділянки (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агро виробничі групи ґрунтів). Отже, модуль нормативно грошової оцінки у складі програмного комплексу С.М.І.Р.Т. виробляє розрахунок і за необхідності дозволяє сформулювати витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про оцінку земель» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
2. Методика нормативної грошової оцінки земель, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року за № 1147.
3. С.М.І.Р.Т. (Система Моніторингу Інформації Розвитку Території) URL: <https://tdims.com.ua/>