

УДК 528.4+349.41

Педич Ю.В. студентка гр. 193м-22-1 ФАБЗУ

Наукові керівники:

Рябчій В.А. доц. кафедри геодезії, **Рябчій В.В.** доц. кафедри геодезії

(Національний технічний університет «Дніпровська політехніка», м. Дніпро, Україна)

ВИЗНАЧЕННЯ КОДУ КВЦПЗ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, НА ЯКИХ РОЗТАШОВАНІ НЕЖИТЛОВІ БУДІВЛІ БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Визначення виду цільового призначення земель згідно з «Класифікацією видів цільового призначення земель» [1] (КВЦПЗ) є важливим етапом у роботі інженера-землевпорядника під час розроблення документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню нерухомого майна. Цей код вказується у пояснювальній записці, на кадастровому плані, в обмінному файлі XML і застосовується для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі [1]. Також цей код впливає на розмір орендної плати у разі укладання договору оренди землі.

За результатами аналізу різних документацій із землеустрою було встановлено, що в окремих випадках при багатофункціональній забудові нерухомого майна однозначно визначити код КВЦПЗ складно, оскільки підстави та обґрунтування рішення сертифікованого інженера-землевпорядника, державного кадастрового реєстратора і відповідного робітника договірної відділу міської ради можуть відрізнитись, незважаючи на те, що рішення кожного з трьох фахівців є обґрунтованим.

Метою даної роботи є визначення підходів для однозначного визначення коду КВЦПЗ у разі багатофункціональної (різнорідної) забудови на одній земельній ділянці та для коректного обчислення орендної плати.

Для розроблення методичних підходів щодо визначення коду КВЦПЗ в таких випадках використаємо поняття «багатофункціональні будинки і комплекси» згідно з розділом 3 пункту 3.3 ДБН В.2.2-9:2018 [2]. Вочевидь, коли будівлі багатофункціонального призначення і код КВЦПЗ співпадають, то це значно спрощує роботу розробнику документації із землеустрою. Зазначимо, що сама процедура визначення виду цільового призначення не проста: спочатку визначається категорія земель, аналізуються документи: право власності на будівлі, договір купівлі-продажу, технічний паспорт і порівнюються з відповідними видами цільового призначення земель.

Згідно з п. 1.4 загальних положень Класифікатору [1] вказується, що визначає «поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів», але не передбачено, що одна земельна ділянка може мати декілька цільових призначень.

Якщо власнику (замовнику) належать будівлі нерухомого майна з різним цільовим призначенням і ці будівлі розташовані окремо, то у цьому випадку розробляється дві документації із землеустрою і для відведення планується дві земельні ділянки з різним кодом КВЦПЗ. У такому випадку власник сплачує відповідні орендні плати за кожен земельну ділянку.

Для кожної земельної ділянки при обчисленні орендної плати отримується «витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки». У цьому витязі враховуються необхідні різні коефіцієнти. Нами розглядається питання не про встановлення значень цих коефіцієнтів, а застосування тільки одного коефіцієнту – коефіцієнту функціонального використання (Кф). Враховуючи наведену вище

неоднозначність, постає питання: «Як правильно врахувати ці різні коефіцієнти під час нормативної грошової оцінки?».

До вирішення цього питання можна підійти таким чином – брати максимальне значення коефіцієнту Кф. Враховуючи, що замовник використовує тільки одну земельну ділянку, це можна вважати позитивним фактором щодо економії земельних ресурсів. У цьому випадку пропонується застосувати до максимального значення Кф понижувальний коефіцієнт, який може дорівнювати, наприклад, $-0,9$, тобто зниження розміру орендної плати буде всього на 10%. Даний підхід « -10% », взагалі для різних показників, використовується здавна у деяких країнах за різних обставин.

Враховуючи наведене вище, пропонується така послідовність дій інженера-землевпорядника у випадку, коли на земельній ділянці розташована будівля багатофункціонального призначення.

1. Необхідно отримати відповідну довідку з Державного земельного кадастру для усіх видів цільового призначення.

2. Вибравши з усіх коефіцієнтів один найбільший, необхідно застосувати понижувальний коефіцієнт $0,9$ або « -10% ».

Звісно у опонентів даного підходу можуть виникнути питання: «Якщо площа приміщення, яке має найбільший коефіцієнт, є мінімальною або навпаки, максимальною?». У цьому випадку пропонується застосовувати підхід (методику), наведений у [3]. Нагадаємо, що площа земельної ділянки для визначення розміру орендної плати визначається під всією будівлею.

Таким чином, запропонований підхід надає можливість однозначно визначати код КВЦПЗ і відповідно встановити обґрунтований розмір орендної плати.

Перелік посилань

1. Класифікація видів цільового призначення земель, затв. наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548.

2. Державні будівельні норми «Громадські будинки та споруди. Основні положення». ДБН В.2.2-9:2018. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. 2019.

3. Педич Ю.В., Рябчій В.А., Рябчій В.В. Деякі пропозиції для визначення частки користування земельною ділянкою: матеріали 77-ї студентської наук.-техн. конф. «Тиждень студентської науки». Дніпро, 19 травня 2022 р. С. 160-161.