

С.М. Кобзан, В.С. Кудрявцева

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

ОСОБЛИВОСТІ НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ

Метою статті є дослідити ринок земель природно-заповідного фонду. Значну увагу приділено дослідженням земель природно-охоронного фонду. В статті проаналізовано етапи проведення нормативно-грошової оцінки, дослідженої категорії земель. Визначено особливості земель природно-охоронного фонду. Досліджено фактори впливу на вартість цих земель. Надано пропозиції щодо розрахунку вартості саме цієї категорії земель.

Ключові слова: *нормативно-грошова оцінка, категорії земель, землі природно-заповідного фонду, розподіл земельної ділянки, фактори впливу на вартість земель, розрахунок вартості земель.*

Постановка проблеми. Аналіз останніх досліджень і публікацій

Сьогодні важливим та актуальним постає питання збереження зовнішньої середовища. Необхідно постійно проводити комплекс дій по контролю та збереженню унікальних лісових масивів, степів з багаторічними, ендемічними травами, іхтіологічних заказників. Саме у зв'язку з цим, вкрай важливим постає питання проведення нормативно-грошової оцінки земель природно-заповідного фонду.

До об'єктів природно-заповідного фонду відносять – природні території та об'єкти такі як:

- природні заповідники,
- біосферні заповідники,
- національні природні парки,
- регіональні ландшафтні парки,
- заказники,
- пам'ятки природи,
- заповідні урочища.

А також можемо віднести штучно створені об'єкти:

- ботанічні сади,
- дендрологічні парки,
- зоологічні парки,
- парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва.

Заказники, пам'ятки природи, ботанічні сади, дендрологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва залежно від їх екологічної і наукової цінності можуть бути загальнодержавного або місцевого значення.

Землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреа-

ційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду [1-3].

Порядок створення та оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду встановлюється Законом України «Про природно заповідний фонд України». Цим Законом визначено категорії об'єктів природно-заповідного фонду, кожна з яких має особливості правового статусу, порядку організації і функціонування, режиму використання земель природних територій та об'єктів.

Порядок надання земельних ділянок і видачі документів на право володіння, користування і розпорядження землями природно-заповідного фонду визначається статтями ЗК

України. Зміна меж, категорії, скасування статусу територій та об'єктів природно-заповідного фонду здійснюється відповідно до норм [1-2].

У природних заповідниках, ботанічних садах, дендрологічних парках, зоологічних парках земельні ділянки повністю вилучаються з господарського використання (у власників чи користувачів) і передаються відповідно названим об'єктам. У таких об'єктах приватизація земельних ділянок громадянами чи юридичними особами є неможливою.

Натомість у біосферні заповідники, національні природні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть входити (без вилучення) земельні ділянки інших власників чи землекористувачів, на які лише накладаються обмеження (обтяження) щодо використання. У таких об'єктах існують відповідні зони стаціонарної рекреації та господарства, де можуть бути ділянки у приватній власності.

Земельний Кодекс України визначає поняття та правовий статус земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, які становлять окрему категорію земель України.

Мета та завдання статті

Провести дослідженням ринку земельних ділянок для визначення особливостей нормативно-грошової оцінки земель природно-заповідного фонду. Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

1. Дослідити ринок земель природно-заповідного фонду.
2. Визначити особливості нормативно грошової оцінки земель природно-заповідного фонду.

Виклад основного матеріалу дослідження

Надалі у статті розглянемо природні об'єкти, які знаходяться у Старобільському районі Луганської області. Географічне розташування досліджуємої місцевості знаходиться в Луганській області, на сході України у Старобільському районі, на півночі Луганської області (рис.1).

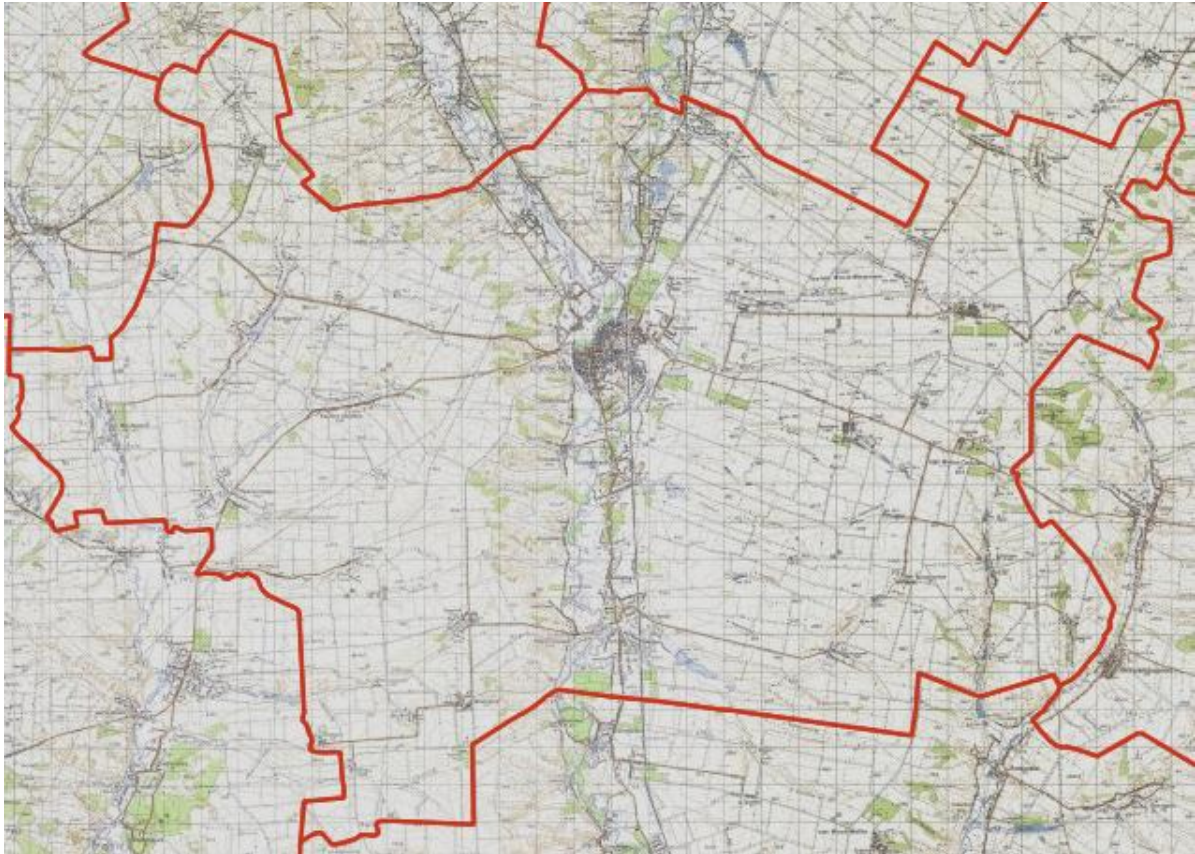


Рис. 1. Старобільський район

Старобільський район або Старобільщина – це унікальний природний комплекс, а саме:

Іхтіологічний заказник місцевого значення «Айдарський» один з об'єктів природно - заповідного фонду Луганської області.

Іхтіологічний заказник (рис.2) розташований у Старобільському районі Луганської області. Займає ділянку річки Айдар на північ від села Лиман до кордону з Новопсковським районом. Координати: 49° 23' 25" північної широти, 38° 57' 15" східної довготи.

Іхтіологічний заказник місцевого значення «Айдарський» у Старобільському районі оголошений рішенням Луганської обласної ради народних депутатів № 4/19 від 15 грудня 1998 року.

Площа іхтіологічного заказника «Айдарський» становить 158,4 га. Заказник має велике значення для збереження популяцій риб, що піднімаються на нерест із Сіверського Дінця та Дону.

На ділянці річки Айдар, що входить до заказника, мешкають рідкісні види риб, занесені до Червоної книги України: мінога українська, вирозуб та ялець Данилевського.

Пригодівський лісовий заказник - один з об'єктів природно-заповідного фонду Луганської області, лісовий заказник місцевого значення.

Лісовий заказник місцевого значення «Пригодівський» оголошений рішенням Луганської обласної ради п'ятого скликання № 15/15 від 30 серпня 2007 р.

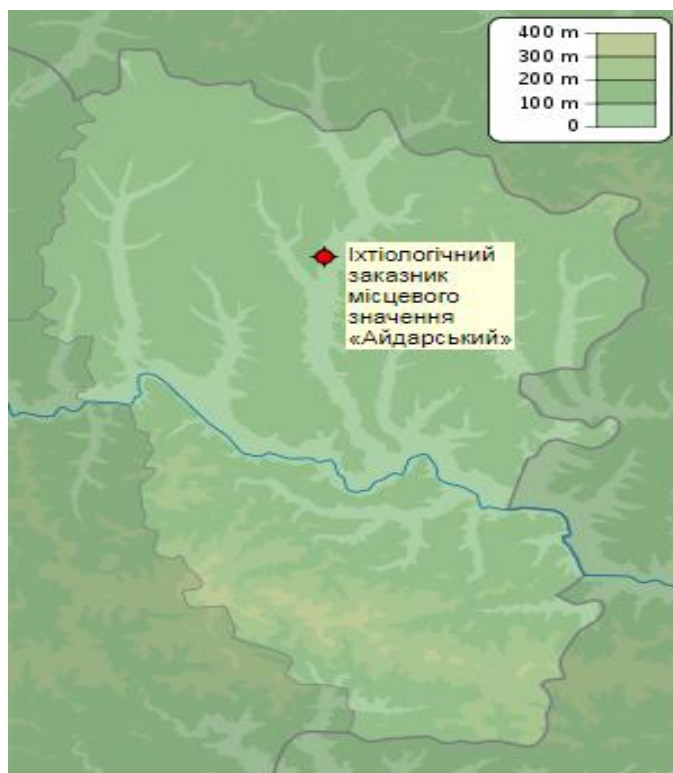


Рис. 2. Іхтіологічний заказник місцевого значення «Айдарський»

Лісовий заказник «Пригодівський» має площу 69,8 га. Рельєф території заказника являє собою південно – східні круті схили, на яких галявини чергуються із лісовими насадженнями на різного ступеня солонцюватості суглиннистих та легкосуглиннистих і змитих ґрунтах.

До складу заказника входить байрачний ліс з 50–60-річною дібровою порослевого походження, в якій переважають чисті дубові насадження, що мають високі таксаційні характеристики: висота 14–16 м, діаметр стовбурів 18–20 см, бонітет – 4.

В заказнику домінують дубові насадження з домішками лісових культур, представлених кленом, акацією білою, липою.

Заказник був створений з метою охорони та збереження унікальних для південно-східної частини України формацій та асоціацій лісової та лучної рослинності з елементами лісових сполучень байрачних лісів та відкритих ландшафтів. В заказнику створені сприятливі умови для збереження у природному стані та відтворення

рідкісних видів рослин, у тому числі занесених до Червоної книги України: тюльпан дібровний, тюльпан Шренка, рябчик малий та інші.

Урочище Широке – один з об'єктів природно-заповідного фонду Луганської області, заповідне урочище місцевого значення.

Заповідне урочище розташоване в Старобільському районі Луганської області, на схід від села За-

хідне, на території Старобільського лісництва державного підприємства «Старобільське лісомисливське господарство».

Заповідне урочище місцевого значення

«Широке» оголошено рішенням Луганської обласної ради народних депутатів №7/23 від 17 квітня 2003 р.

Заповідне урочище «Широке» загальною площею 96,0 га являє собою типові для південних відрогів Середньоруської височини ділянки байрачного лісу з характерним для них рослинно-тваринним комплексом.

До заповідного урочища входять п'ять лісових масивів, які займають площу: 75,5; 10,5; 8,0; 4,0; 2,4 га. Найбільшим серед них є ліс «Широкий».

Заповідне урочище має велику наукову і лісгосподарську цінність як еталон природних дібров степової зони України.

Новоборовське джерело – гідрологічна пам'ятка природирозташована на території села Новоборове, Старобільського району, на північ від села, у північній частині правого схилу долини річки Гнила Плотва. Площа 0,1 га (рис.3).

Гідрологічна пам'ятка природи місцевого значення «Новоборовське джерело»

Джерело низхідне, не каптове. Дебіт 10л/сек. Водотримуюча порода: тріщинувата зона верхньої крейди.

Джерело живить річку Гнила Плотва, що впадає в р. Борову.

Гідрологічна пам'ятка природи «Новоборовське джерело» оголошена рішенням виконкому

Ворошиловградської обласної ради народних депутатів №402 від 7 грудня 1971 року.



Рис. 3. «Новоборовське джерело»

Лозівське джерело - на території Хворостянської сільської ради Старобільського району був створений заповідний об'єкт – гідрологічна пам'ятка природи місцевого значення «Лозівське джерело» з метою охорони верхів'я яру для збереження первинного складу джерельної води. Загальною особливістю законодавства про землі природно-заповідного фонду також є заборона діяльності, що суперечить їх цільовому призначенню або може негативно впливати на їхній якісний стан.

Для забезпечення природоохоронного режиму найцінніших земель територій та об'єктів природно-заповідного фонду встановлюються охоронні зони зі спеціальним режимом.

Контроль за забезпеченням режиму земель природно-заповідного фонду здійснюється органами та особами, визначеним у Земельному Кодексі України. За порушення правового режиму земель природно-заповідного фонду може наступати кримінальна (за умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів природно-заповідного фонду) [5], адміністративна (за здійснення в межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду, їх охоронних зон, а також територій, зарезервованих для наступного заповідання, забороненої госпо-

дарської та іншої діяльності, порушення інших вимог режиму цих територій та об'єктів, самовільна зміна їх меж, невжиття заходів для попередження і ліквідації негативних наслідків аварій або іншого шкідливого впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду) [6] та цивільна відповідальність. Відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України» [2] розміри шкоди, заподіяної внаслідок порушення законодавства про природно-заповідний фонд, визначаються на основі кадастрової еколого-економічної оцінки та спеціальних такс.

Наявність встановлених меж заповідних територій, внутрішня їх організація, яка передбачає науково-обґрунтоване встановлення диференційованого режиму щодо їх охорони, відтворення та використання згідно з функціональним зонуванням, є методологічною підставою для зростання вартості землі. Наприклад, виділення у національних і регіональних парках таких зон, як заповідна, зони регульованої та стаціонарної рекреації, господарської зони, а в ботанічних садах та зоопарках, наприклад, експозиційної, наукової, заповідної, господарської та інших зон посилює свій вплив на активізацію відвідуваності цих територій та об'єктів, залучення інвестиції у різноманітні сфери діяльності від-

повідних установ, з метою розвитку туристичної індустрії, розвиненої туристичної інфраструктури, підвищення якості підготовки та перепідготовки фахівців, що дозволить поліпшити туристичний імідж регіонів України, активізує розвиток міжнародного співробітництва та інтеграційних процесів, що врешті-решт забезпечить повноцінну, адаптовану до Європейських вимог регіональну політику розвитку туризму з одночасним збереженням навколишнього природного середовища, сприятливого для життя людей та перспектив існування нашої нації.

Тільки провівши реальну кадастрову оцінку біорізноманіття, обстеживши всі сторони господарської діяльності природоохоронних установ, а також законодавчі і нормативні акти, дозволяється визначати ліміти забору біорізноманіття, з урахуванням екологічного нормування. У підсумку вищесказане і визначає процес формування вартості землі.

Важливим є такий факт, що нормативно - грошова оцінка земель 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 та лісгосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико -культурного призначення визначається за формулою:

$$Цн = E \times Тк \times Кмц,$$

де Цн - нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);
E - нормативний середньорічний економічний ефект від використання відповідно земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико -культурного призначення в розрахунку на один квадратний метр (у гривнях);

Тк – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

Кмц - коефіцієнт, який характеризує місцерозташування та цінність земельної ділянки відповідного призначення.

Для того, щоб провести розрахунок нормативно грошової оцінки земель з урахування загальної площі земельної ділянки, потрібно скористатися за формулою:

$$Цн = E \times Тк \times Кмц \times Пд,$$

де Цн – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.;

E – нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель природно -заповідного та іншого природоохоронного призначення у розрахунку на 1 м2 гривень;

Тк – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

Кмц – коефіцієнт, що характеризує місце розташування та цінність земельної ділянки;

Пд – площа земельної ділянки, м2 [7].

Бачимо, що у формулі використовується дуже відносний показник. Тому що, для розрахунку використовується - Пд – площа земельної ділянки (м2).

Таким чином, постає важливе питання розподілу великої земельної ділянки на окремі ділянки, що відрізняють по наступним признакам: рельєф земельної ділянки, наявність рослин, що внесені до червоної книги, щільність засадження земельної ділянки, розташування відносно великих населених пунктів, наявність елементів благоустрою, можливість розвитку екскурсійної програми, наявність інженерних комунікацій та мереж.

Автори статті вважають, що при виконанні робіт з нормативно-грошової оцінки саме земель природно-заповідного фонду, необхідно провести розподіл земель, які досліджуються. І, вже після цього, проводити розрахунки за кожним окремим видом земельної ділянки з урахуванням додаткового коефіцієнту.

Зроблено висновок про що, при розрахунку нормативно-грошової земель природно-заповідного фонду, необхідно враховувати 7 основних факторів впливу на розвиненість цих земель, та проводити розподіл загальної ділянки саме за цими факторами впливу.

Висновки

Таким чином, у ході досліджень, авторами визначені основні фактори впливу на розвиненість земель природно-заповідного фонду, які необхідно враховувати при розрахунку нормативно-грошової оцінки.

7 основних факторів впливу на розвиненість земель природно-заповідного фонду:

1. Рельєф земельної ділянки земель природно-заповідного фонду

2. Наявність на земельній ділянці природно-заповідного фонду рослин, що внесені до червоної книги

3. Щільність засадження земельної ділянки природно-заповідного фонду

4. Розташування земельної ділянки природно-заповідного фонду відносно великих населених пунктів

5. Наявність елементів благоустрою земель природно-заповідного фонду
6. Можливість розвитку екскурсійної програми
7. Наявність інженерних комунікацій та мереж на землях природно-заповідного фонду

Література

1. Земельний кодекс України [Текст], ст .ст.43, 20, 122, 123, 125, 126.
2. Закон України «Про природно-заповідний фонд», [Текст] - ч.1 ст.7, ст.ст.51-55.
3. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» [Текст] - ч.1 ст.61.
4. Конституція України [Текст] - ст.ст.13-14.
5. Кримінальний Кодекс України [Текст] - ст. 252.
6. Кодекс України «Про адміністративні правопорушення» [Текст] - ст.91.
7. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Постановою [Текст] / КМ N 843 (843-2004-п) від 05.07.2004.

References

1. Land Code of Ukraine (n.d.) Articles 43, 20, 122, 123, 125, 126.
2. The Law of Ukraine "On the natural-reserve fund", (n.d.) Part 1 of Article 7, Articles of Art 51-55.
3. The Law of Ukraine "On the Protection of a Large Natural Medium" (n.d.) Part 1 of Article 61.

4. Constitution of Ukraine (n.d.), Articles 13-14.
5. The Criminal Code of Ukraine (n.d.) Art. 252.
6. The Code of Ukraine "On the Administrative Law Enforcement Ordinance" (n.d.) of Article 91.
7. About the hardened procedure for the normative regulation of the state of population settlements (2004) Post-QM N 843 (843-2004-p) v 05.07.2004.

Рецензент: доктор економічних наук, професор К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків, Україна.

Автор: КОБЗАН Сергій Маркович
кандидат технічних наук., доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова
E-mail - s.kobzan@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5257-8117>

Автор: КУДРЯВЦЕВА Валерія Сергіївна
студент
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова
E-mail - s.kobzan@gmail.com

SPECIALITIES OF LAND'S NORMATIVE-MONETARY VALUATION OF NATURAL RESOURCES

S. Kobzan, V.Kudriavseva

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

The purpose of the article is to investigate the market of lands of natural reserve fund. Considerable attention is paid to the research of lands of the natural and protective fund. The article analyzes the stages of carrying out the normative - monetary assessment, the surveyed category of land. The features of the lands of the nature - the security fund are determined. The factors influencing the value of these lands are investigated. Proposals for calculating the value of this category of land are given.

The research of the land market of the natural reserve fund was carried out and the features of the assessment of this class of land were determined.

The market analysis of the lands of the natural reserve fund was carried out.

the factors influencing the market value of lands of the natural reserve fund in the Starobelsky district of Luhansk region are determined.

The main results of the work in the practical definition of the normative - monetary value of the land, taking into account the group of factors that pour into the value of the lands of the natural reserve fund.

The authors identify the main factors influencing the development of the lands of the natural reserve fund, which must be taken into account when calculating the normative-monetary valuation. 7 main factors influencing the development of lands of the nature reserve fund.

7 main factors influencing the development of the lands of the nature reserve fund:

1. Relief of the land plot of the nature reserve fund
2. Presence on the land plot of the nature reserve fund of plants, included into the red book
3. Density of planting a land plot of the nature reserve fund
4. Location of the land plot of the nature reserve fund relative to large settlements
5. Presence of elements of landscaping of natural reserve fund
6. Possibility of developing an excursion program
7. Availability of engineering communications and networks on the lands of the nature reserve fund

The authors of the article believe that when performing work on normative-monetary valuation of the lands of the natural reserve fund, it is necessary to carry out the distribution of the studied land. And, after that, to calculate for each separate type of land plot taking into account an additional coefficient.

Keywords: normative - monetary estimation, categories of lands, lands of nature - reserve fund, distribution of land, factors of influence on the value of land, calculation of land val.