

# **ЗАГАЛЬНІ ТА ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ КАРТОГРАФІЇ**

УДК 911.9:(332.6+71)

**Ковальчук І. П.**

**Патиченко О. М.**

Національний університет біоресурсів і природокористування  
України

## **ОСОБЛИВОСТІ ПРОЯВУ ТА ВРАХУВАННЯ ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРНИХ ЛОКАЛЬНИХ ФАКТОРІВ ПРИ НОРМАТИВНІЙ ГРОШОВІЙ ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ**

Показано, що Зонінг не можна застосовувати для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі скорочено – НГО) в якості інформаційної бази, як це зазначено у Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі Порядок). На схемах Зонінгу відображаються межі зон з урахуванням проектних рішень, в той час як розрахунок НГО ґрунтується на даних про існуючий стан земель населеного пункту.

У статті розглянуто особливості прояву інженерно-інфраструктурних локальних факторів. Зазначено, що при наявності інженерно-інфраструктурного фактору він застосовується до всієї земельної ділянки. Тому значення коефіцієнтів групи інженерно-інфраструктурних факторів, наведені у Порядку (в Дод.7), повинні мати фіксовані значення. Прояв інженерно-інфраструктурного локального фактору потрібно визначати для кожної земельної ділянки окремо.

Проаналізовано процедуру встановлення факту забезпеченості земельної ділянки централізованими інженерними мережами.

---

© І. П. Ковальчук, О. М. Патиченко

Встановлено, що на етапі розроблення НГО за діючою методикою, на основі встановленої інформаційної бази, графічно відобразити земельні ділянки, забезпечені певним видом інженерних мереж, фактично неможливо. Вказано, що інженерно-інфраструктурні локальні фактори є найбільш мобільними у часі і виконана технічна документація з НГО, яка діє протягом 5-7 років, не може актуально відображати прояв цих факторів упродовж строку дії документації. Виявлено, що на сьогодні існують чітко визначені законодавчі засади встановлення факту забезпеченості земельної ділянки інженерними мережами – на підставі матеріалів містобудівного кадастру.

Здійснено упорядкування термінів, які характеризують коефіцієнти зональних рентоутворюючих факторів – складові зонального коефіцієнту  $K_{M2}$ .

Запропоновано скорегувати назви схем прояву інженерно-інфраструктурних локальних факторів, вказувати в їх назвах, що на схемах відображено не локальні фактори, а джерела прояву локальних факторів оцінки – головні споруди і магістральні мережі інженерної інфраструктури населеного пункту.

Запропоновано розглянути питання про незастосування інженерно-інфраструктурних факторів, які відображають забезпеченість (незабезпеченість) земельної ділянки певним видом інженерних мереж – водопостачання, каналізації, газопостачання, тепlopостачання. Пропозицію обґрунтовано: 1) відсутністю на даний час повного обсягу наповнення бази даних містобудівного кадастру, яка є джерелом інформації про земельні ділянки; 2) рівень інженерно-інфраструктурного забезпечення населеного пункту враховується при розрахунку коефіцієнту інженерно-інфраструктурного облаштування території ( $U_i$ ). Коефіцієнт  $U_i$  розраховується для кожного оціночного району і є складовою зонального коефіцієнту  $K_{M2}$ . Значення показника  $U_i$  актуальне протягом дії затвердженого Генерального плану населеного пункту, а отже і протягом строку дії виконаної на його основі НГО.

**Ключові слова:** землеустрій, містобудування, нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (НГО), локальні фактори.

**Постановка проблеми.** Метою проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є визначення вартості

1 м<sup>2</sup> земельної ділянки. Остаточну вартість окремої земельної ділянки формують коефіцієнти функціонального використання (цільового призначення) земельної ділянки  $K_{\phi}$  [14, дод. 1] і локальний коефіцієнт  $K_{M3}$  [14, дод. 7]. Аналіз нормативно-методичної бази [14, 4] вказує на неузгодженість відображення (картографування) групи інженерно-інфраструктурних локальних факторів з їх визначеннями, згідно з додатком 7 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі Порядок). Це призводить до багаточисельних питань про факт встановлення забезпеченості земельної ділянки тим чи іншим елементом інженерної інфраструктури на стадії розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Аналіз нормативно-методичної бази [14, 4] засвідчує, що порядок встановлення прояву інженерно-інфраструктурних локальних факторів для розрахунку нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки розкритий недостатньо. В методичній літературі [4] це питання також розкрито не в повній мірі. Отже, питання аналізу прояву та застосування інженерно-інфраструктурних локальних факторів у НГО земель є актуальним завданням.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанню нормативної грошової оцінки присвячено багато наукових праць. Найширше наукові дослідження щодо прояву локальних факторів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів висвітлені в наукових працях Ю.Ф.Дехтяренка, М.Г.Лихогруда, Ю.М.Манцевича, Ю.М.Палехи [5, 7], а також у працях А.Г.Мартина, М.Г.Ступеня та ін. [3, 10]. Але питання встановлення особливостей прояву інженерно-інфраструктурних локальних факторів та їх врахування в оцінювальних процедурах розкрито не в повній мірі.

**Мета статті** – дослідити особливості прояву інженерно-інфраструктурних локальних факторів та їх картографічного відображення в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі НГО), обґрунтувати пропозиції: щодо порядку визначення прояву інженерно-інфраструктурних локальних факторів за діючою методикою; щодо особливостей картографування цієї групи локальних факторів та бачення необхідності їх застосування.

**Виклад основного матеріалу.** Інформаційною базою картографування локальних факторів, як і розроблення всієї технічної документації з нормативної грошової оцінки земель

населених пунктів, є матеріали затвердженого генерального плану населеного пункту, детальні плани території, дані Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель [4, п. 2, 14, п. 3].

Економічна оцінка території, зазначена у п. 2 Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова, далі Методика), на даний час не здійснюється.

Також варто звернути увагу, що у п. 3 Порядку в якості інформаційної бази нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі скорочено – НГО) визначено план зонування території. В той же час, в Настанові про склад та зміст плану зонування території (зонінгу) вказано, що зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту [6, п.4.1.]; межі зон на схемі зонування встановлюються згідно з генеральним планом з урахуванням меж кварталів, мікрорайонів, інших планувальних утворень населеного пункту, природних меж, елементів інженерно-транспортної інфраструктури [6, п.5.7.]. Отже, розроблення Зонінгу ґрунтується на проектних рішеннях, тоді як НГО – на інформації про існуючий стан населеного пункту [14, п.6.]. «Генеральний план – головна містобудівна складова інформаційної бази нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в частині, яка характеризує існуючий стан міста» [9, с. 20]. Таким чином, матеріали Зонінгу не можуть виступати інформаційною базою НГО! Це необхідно врахувати у п. 3 Порядку.

Всі локальні фактори НГО відображаються на схемах прояву локальних факторів оцінки [5, 7, 9, 15]. Група інженерно-інфраструктурних локальних факторів викликає найбільші дискусії щодо визначення їх прояву в межах земельної ділянки.

Особливості прояву інженерно-інфраструктурних локальних факторів. Згідно з Порядком [14, дод. 7], ця група факторів відображає відсутність або наявність забезпеченості земельної ділянки централізованими інженерними мережами та примикання до вулиць без твердого покриття або з твердим покриттям. У разі відсутності забезпечення земельної ділянки певним інженерно-інфраструктурним фактором, знижується її цінність.

Не може бути часткового забезпечення земельної ділянки певним видом інженерних мереж або вулиць з тим чи іншим видом покриття. Забезпечення земельної ділянки централізованими інженерними мережами і твердим покриттям або є, або відсутнє.

Тому не логічно надавати діапазон значень коефіцієнтів для групи інженерно-інфраструктурних локальних факторів [14, дод.7].

Діапазон значень для локального фактору потрібний при розрахунку його коефіцієнта на основі частки площі, яку займає цей фактор на території земельної ділянки [14, п.10, 8]. При 100%-ій наявності (відсутності) локального фактору коефіцієнт повинен мати фіксоване значення. Наприклад, при відсутності забезпечення – застосовувати значення коефіцієнта 0,95, а при наявності – 1,00.

Отже, ***при наявності інженерно-інфраструктурного фактору він застосовується до всієї земельної ділянки, значення коефіцієнта – фіксоване; прояв інженерно-інфраструктурного локального фактору потрібно визначати для кожної земельної ділянки окремо.*** Розглянемо докладно особливості прояву та картографування даної групи локальних факторів.

Встановлення факту забезпеченості земельної ділянки централізованими інженерними мережами. Забезпеченість (незабезпеченість) земельної ділянки певним видом інженерних мереж – водопостачання, каналізації, газопостачання, тепlopостачання, що саме і відображає група інженерно-інфраструктурних локальних факторів [14, дод.7], характеризує наявність (відсутність) підключення земельної ділянки до певної квартальної інженерної мережі. Прояв інженерно-інфраструктурних факторів визначається на основі матеріалів Генерального плану [4, п.2, 14, п.3], які не містять інформації про забезпеченість окремої земельної ділянки інженерними мережами.

Схеми Генерального плану населених пунктів укладаються згідно з вимогами ДБН Б.1.1-15:2012. Наявність інженерних мереж населеного пункту характеризує «Схема інженерного облаштування території», на якій «відображають існуючі та заплановані головні інженерні споруди, магістральні мережі водо-, тепло-, електро-, газопостачання, зливової каналізації та очисні споруди каналізації, місця випуску очищених стічних вод, високовольтні лінії електропередачі». [1, п.5.5.8]. Таким чином, на етапі розроблення НГО, за діючою методикою, на основі матеріалів Генерального плану населеного пункту графічно відобразити земельні ділянки, забезпечені певним видом інженерних мереж, фактично неможливо.

Ще однією важливою особливістю всієї групи інженерно-інфраструктурних локальних факторів є те, що ці фактори належать

до найбільш змінних у часі серед усіх локальних факторів грошової оцінки. В той час, як НГО розробляється не частіше, ніж один раз за 5-7 років [12, Ст.18] і є підставою для нарахування земельного податку, гарантувати актуальність графічного зображення інженерних мереж на схемах прояву локальних факторів оцінки фактично неможливо. Отже, постає питання, як встановити наявність підключення земельної ділянки до того чи іншого виду інженерної мережі впродовж строку дії затвердженої НГО (5-7 років) і за якими інформаційними джерелами.

На сьогодні існують чітко визначені законодавчі засади встановлення факту забезпеченості земельної ділянки інженерними мережами. У п. 30 Положення про містобудівний кадастр, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 559, зазначено: «на міському рівні в систему містобудівного кадастру вводяться відомості про інженерно-транспортну інфраструктуру на підставі топографічних карт, даних експлуатаційних служб в сфері інженерно-транспортної інфраструктури, результатів інженерно-геодезичних виконавчих знімань завершених будівництвом об'єктів інфраструктури». Надання відомостей про стан земельної ділянки здійснюється уповноваженим органом через Службу містобудівного кадастру, одним з завдань якої є «надання документів для підтвердження стану та якості об'єктів як джерела даних для розвитку ринку нерухомості» [16, п.11].

Таким чином, встановлення факту забезпеченості земельної ділянки тим чи іншим елементом інженерної інфраструктури *встановлюється на підставі матеріалів містобудівного кадастру (кадастровий паспорт або кадастрова довідка), який має здійснювати відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури через Службу містобудівного кадастру.*

Картографування інженерно-інфраструктурних локальних факторів. У складі технічної документації НГО укладаються наступні схеми, які відображають існуючий стан забезпечення населеного пункту інженерними мережами: «Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори. Магістральні мережі та головні споруди теплопостачання та газопостачання», «Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори. Магістральні мережі та

головні споруди водопостачання та водовідведення» [15]. Ці схеми, як й інші графічні матеріали НГО, укладаються насамперед за матеріалами Генерального плану населеного пункту [4, п.2, 14, п.3, п.6.], які в свою чергу відповідають вимогам Державних будівельних норм України – ДБН Б.1.1-15:2012 [1]. Як вже зазначалось, згідно з п. 5.5.8 вказаного ДБН, на схемах Генерального плану відображають **головні споруди і магістральні мережі інженерної інфраструктури населеного пункту**. Масштаб схем визначено для населених пунктів з чисельністю населення 250 тис. осіб і більше – 1:10 000; з чисельністю населення 50 – 250 тис. осіб – 1:10 000, 1:5 000; для населених пунктів з чисельністю населення менше 50 тис. осіб – 1:5 000, 1:2 000.




Отже, в технічній документації НГО на схемах прояву інженерно-інфраструктурних локальних факторів графічно відображено **не прояв локального фактору** – забезпечення (незабезпечення) земельної ділянки централізованими інженерними мережами – водопостачанням, каналізацією, газопостачанням, тепlopостачанням, а **основні джерела локальних факторів** – магістральні мережі і головні споруди інженерних мереж. Питання щодо факту встановлення прояву локальних факторів – централізованого забезпечення (незабезпечення) земельної ділянки інженерними мережами – розглянуто нами вище.

У зв'язку з вищезазначеним, доцільно узгодити назви схем з їх інформаційним наповненням, а також узгодити термінологію у назві графічних матеріалів НГО та їх інформаційної бази [14, п.3, п.6.] – Генеральних планів населених пунктів. В містобудівній документації Генерального плану населеного пункту, згідно з положеннями, викладеними у Державних будівельних нормах України ДБН-360-92\*\* [2], застосовується термін не «водовідведення», а «каналізація».

Таким чином, відповідним схемам НГО доцільно дати наступні назви: «Схема прояву джерел інженерно-інфраструктурних локальних факторів. Магістральні мережі та головні споруди тепlopостачання і газопостачання», «Схема прояву джерел інженерно-інфраструктурних локальних факторів. Магістральні мережі і головні споруди водопостачання та каналізації».

Елементи умовних позначень, які відображають споруди та магістралі інженерних мереж, не є ареалами прояву локальних факторів оцінки. Їх позначення доцільно зображати в умовних

позначеннях окремо, як тематичні шари НГО, а не як локальні фактори грошової оцінки (рис. 1).

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:	
МАГІСТРАЛЬНІ МЕРЕЖІ ТА ГОЛОВНІ СПОРУДИ	
ГАЗОПОСТАЧАННЯ	
	ГАЗОРОЗПОДІЛЬЧА СТАНЦІЯ ( ГРС, АГРС)
	ГАЗОРЕГУЛЯТОРНИЙ ПУНКТ ( ГГРП, ГРП, ШРП)
	МАГІСТРАЛЬНИЙ ГАЗОПРОВІД
	РОЗПОДІЛЬЧИЙ ГАЗОПРОВІД ВИСОКОГО ТИСКУ
	РОЗПОДІЛЬЧИЙ ГАЗОПРОВІД СЕРЕДНЬОГО ТИСКУ
ТЕПЛОСТАЧАННЯ	
	ТЕЦ
	КОТЕЛЬНЯ
	ПІДВИЩУВАЛЬНА НАСОСНА СТАНЦІЯ
	ТЕПЛОВІ ПУНКТИ
	МАГІСТРАЛЬНІ ТЕПЛОВІ МЕРЕЖІ

**Рис.1. Фрагмент умовних позначень із зображенням тематичних шарів нормативної грошової оцінки земель міста – магістральних мереж та головних споруд теплостачання і газопостачання**

Локальний фактор «Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття». Склад технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів регламентується Стандартом Держкомзему СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (далі Стандарт) [15].

На даний час Стандартом не передбачено виконання схеми, яка характеризує наявність (відсутність) твердого покриття вулиць та провулків населеного пункту. Звичайно, цей локальний фактор, як



і забезпеченість інженерними мережами, є достатньо мобільним у часі і не може впродовж 5-7 років дії НГО реально відображати наявність твердого покриття вулиць та провулків населеного пункту. В той же час, матеріали Генерального плану населеного пункту, які є інформаційною базою НГО [14, п. 3, п.6.], обов'язково містять графічну інформацію про тверде покриття вулиць.

На думку автора, на етапі розроблення технічної документації з НГО доцільно графічно відображати тверде покриття вулиць, актуалізоване на дату виконання НГО. В Стандарті [13] доцільно прописати наявність такого документу: «Схема прояву джерел інженерно-інфраструктурних локальних факторів. Тверде покриття.» Інформаційною базою цієї схеми є «Схема існуючого стану населеного пункту», яка виконується у складі Генерального плану населеного пункту.

Впродовж дії розробленої технічної документації з НГО (5-7 років), для уникнення внесення помилки при нарахуванні земельного податку, прояв локального фактору «земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття» визначається для кожної земельної ділянки окремо на підставі матеріалів містобудівного кадастру [13, Ст.30, 16, п.11.].

Особливості врахування інженерно-інфраструктурної складової в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів.

Як вже зазначалось вище, інженерно-інфраструктурні локальні фактори викликають найбільше питань щодо встановлення їх прояву для кожної земельної ділянки населеного пункту. Вони є найбільш змінними у часі і виконана технічна документація з НГО, яка діє протягом 5-7 років, не може актуально відображати прояв цих факторів упродовж строку дії документації.

В той же час, на етапі формування диференціальної земельної ренти на внутрішньоміському рівні, при розрахунку зонального коефіцієнту  $K_{M2}$ , визначається коефіцієнт рівня інженерно-інфраструктурного облаштування території –  $U_i$ .

Фахівцями інституту «ДІПРОМІСТО» було розроблено та застосовано методику розрахунку зонального коефіцієнту  $K_{M2}$ . В основу розрахунку покладено етапність пофакторного оцінювання території населеного пункту в межах територіальних одиниць оцінки – оцінювальних районів. Розрахунки пофакторного оцінювання здійснюються автоматизовано, за допомогою програм, що розроблені у ДП «ДІПРОМІСТО» і застосовуються при розробленні

НГО. Алгоритм розрахунку описується в технічних документаціях з НГО, виконаних ДП «ДІПРОМІСТО». Алгоритм розрахунку має чітке наукове обґрунтування (методи багатомірної статистики, соціологічне обстеження, експертна оцінка).

Розрахунок коефіцієнтів формування диференціальної земельної ренти на внутрішньоміському рівні здійснюється в межах оціночних районів по групі зональних рентоутворюючих факторів: транспортно-функціональна зручність території, кінцевий результат – розрахунок значення коефіцієнту  $S_i$ ; комплексна оцінка екологічної якості (стану) території ( $E_i$ ); рівень інженерно-інфраструктурного облаштування території ( $U_i$ ); соціальна привабливість території ( $C_i$ ). Кожний з зональних рентоутворюючих факторів є результатом розрахунку комплексу функціонально пов'язаних показників.

Результатом внутрішньоміського оцінювання території є встановлення комплексних коефіцієнтів цінності території населеного пункту –  $I_i$ , розрахунок яких здійснюється шляхом зважування кожного з коефіцієнтів груп зональних рентоутворюючих факторів  $S_i$ ,  $E_i$ ,  $U_i$ ,  $C_i$ . Коефіцієнт  $I_i$  відображає відносну вартість земельних ділянок населеного пункту в розрізі оцінювальних районів.

На завершальній стадії оцінювання на внутрішньоміському рівні здійснюється перехід від оцінювальних районів, з розрахованим для них коефіцієнтом  $I_i$  до економіко-планувальних зон, із значеннями для кожної зони зонального коефіцієнту  $K_{M2}$ . Граничні значення комплексного коефіцієнта цінності території  $I_i$  і, відповідно, коефіцієнта  $K_{M2}$ , вкладаються у діапазон значень Додатку 6 Порядку [14].

Фахівцями інституту «ДІПРОМІСТО» показнику  $I_i$  присвоєно ім'я «комплексний *індекс* цінності території».  $I_i$  відображає коефіцієнт відносної вартості земель населеного пункту на внутрішньоміському рівні (в межах оцінювальних районів). Тому логічно присвоїти йому ім'я «комплексний *коефіцієнт* цінності території». Відповідно, складові коефіцієнта  $I_i$  –  $S_i$ ,  $E_i$ ,  $U_i$ ,  $C_i$ , є також коефіцієнтами.

В методичній літературі [5] і в технічній документації з НГО немає однозначності і в трактуванні імені показника  $U_i$ . Зустрічаються наступні трактування: «індекс рівня інженерного облаштування території», «індекс інженерно-інфраструктурного забезпечення території». В нормативно-методичних джерелах [4,

14] складові зонального коефіцієнта  $K_{M2}$  взагалі не визначені.

На нашу думку, коефіцієнту, який відображає рівень інженерно-інфраструктурного забезпечення території населеного пункту, краще присвоїти ім'я « $U_i$  – коефіцієнт рівня інженерно-інфраструктурного облаштування території». Також коефіцієнту  $C_i$ , замість «індекс соціальної привабливості середовища», краще присвоїти ім'я « $C_i$  – коефіцієнт соціальної привабливості території».

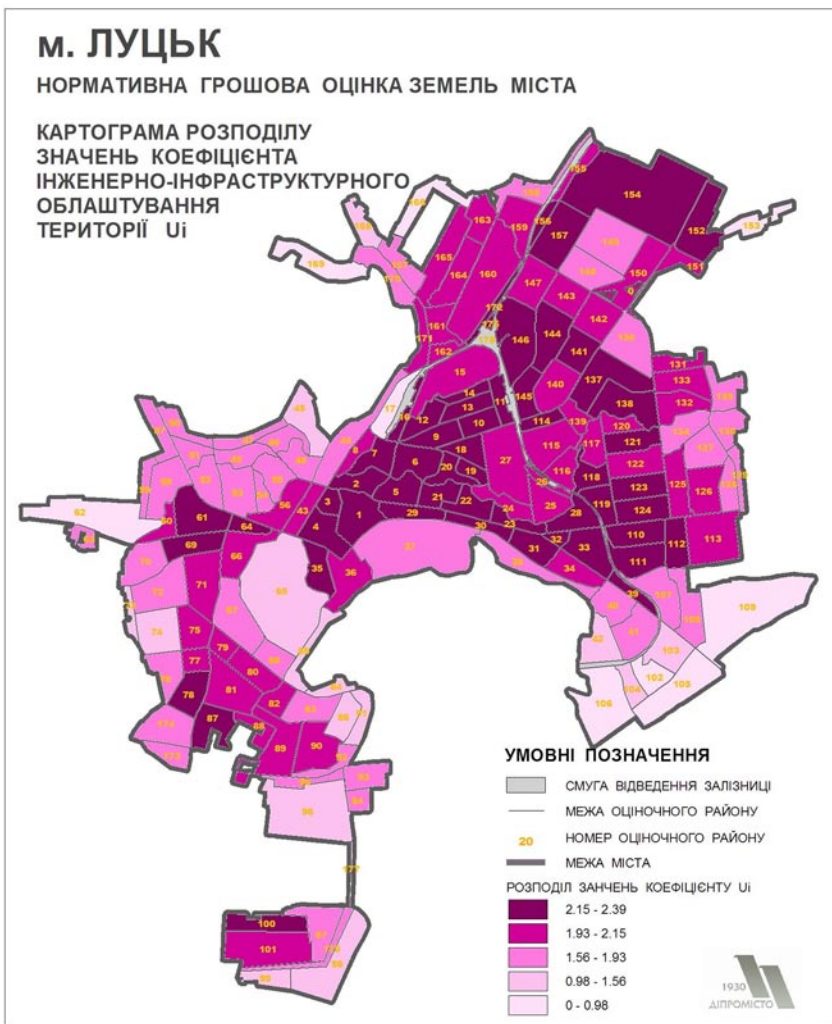
У статті застосовано ці терміни –  $I_i$  комплексний *індекс* цінності території,  $S_i$ ,  $E_i$ ,  $U_i$ ,  $C_i$  – коефіцієнти груп зональних рентоутворюючих факторів,  $U_i$  – коефіцієнт рівня інженерно-інфраструктурного облаштування території,  $C_i$  – коефіцієнт соціальної привабливості території.

Оцінювання рівня інженерно-інфраструктурного облаштування території ( $U_i$ ) населеного пункту має чітке наукове обґрунтування (методи багатомірної статистики, соціологічне обстеження, експертна оцінка). Оцінювання базується на зважуванні забезпеченості земельних ділянок оцінювальних районів об'єктами інженерної інфраструктури (централізованим водопостачанням, каналізацією, газопостачанням, тепlopостачанням), або, у разі їх відсутності, можливістю підключення земельних ділянок до джерел інженерного забезпечення.

Отже, коефіцієнт забезпеченості земельних ділянок інженерними мережами для кожного оцінювального району враховує наявну на його території вільну потужність джерела інженерного забезпечення, а також інженерну можливість його розширення. Оцінка здійснюється за матеріалами містобудівної документації в частині, яка характеризує існуючий стан населеного пункту – генеральних планів населеного пункту, а також на основі емпіричного вивчення залежності можливості підключення споживачів від експлуатаційних характеристик існуючих мереж (діаметр труб, тиск у можливих точках підключення, лінійно-вузлові навантаження на інженерну мережу тощо).

Для прикладу наведемо розрахунок коефіцієнта інженерно-інфраструктурного облаштування території (рис. 2).

На основі викладеного можна зробити висновок, що рівень інженерно-інфраструктурного забезпечення для кожного оцінювального району, а отже й економіко-планувальної зони, враховується у складі зонального коефіцієнту  $K_{M2}$ . Значення кое-



**Рис.2. Картограма розподілу значень коефіцієнта інженерно-інфраструктурного облаштування території  $U_i$  м. Луцьк Волинської області (ДП «ДІПРОМІСТО», Київ, 2015р.) [11]**

фіцієнтів інженерно-інфраструктурного облаштування території ( $U_i$ ) враховують існуюче забезпечення та можливості збільшення потужностей. Отже, цей показник стабільний протягом дії затвердженого Генерального плану населеного пункту, а значить і

протягом розробленої на його матеріалах НГО.

Зважаючи на неповний обсяг наповнення бази даних містобудівного кадастру та для уникнення допущення помилок при нарахуванні земельного податку, на нашу думку, недоцільно застосовувати в НГО інженерно-інфраструктурні фактори, які відображають забезпеченість (незабезпеченість) земельної ділянки певним видом інженерних мереж – водопостачання, каналізації, газопостачання, тепlopостачання. Наявність інженерного забезпечення відображає коефіцієнт інженерно-інфраструктурного облаштування території ( $U_i$ ).

**Висновки.** Існуюча нормативно-методична база потребує удосконалення у питанні визначення інженерно-інфраструктурних факторів.

Аналіз особливостей прояву інженерно-інфраструктурних локальних факторів вказує, що на етапі розроблення НГО фактично неможливо графічно відобразити земельні ділянки, забезпечені певним видом інженерних мереж.

Інженерно-інфраструктурні локальні фактори є найбільш змінними у часі і виконана технічна документація з НГО, яка діє протягом 5-7 років, не може актуально відображати прояв цих факторів упродовж строку дії технічної документації.

За діючою методикою, факт забезпеченості земельної ділянки тим чи іншим елементом інженерної інфраструктури може встановлюватись на підставі матеріалів містобудівного кадастру (кадастровий паспорт або кадастрова довідка). Цю операцію має здійснювати відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури через Службу містобудівного кадастру. Тому до Порядку доцільно внести наступне уточнення: «Прояв інженерно-інфраструктурних локальних факторів визначається для кожної земельної ділянки окремо на підставі матеріалів містобудівного кадастру».

Назви графічних матеріалів, які відображають інженерно-інфраструктурні фактори, доцільно узгодити з їх інформаційним наповненням, зокрема, дати їм наступні назви: «Схема прояву джерел інженерно-інфраструктурних локальних факторів. Магістральні мережі та головні споруди тепlopостачання та газопостачання», «Схема прояву джерел інженерно-інфраструктурних локальних факторів. Магістральні мережі та головні споруди водопостачання і каналізації». Таке тлумачення доцільно внести до Стандарту.

Доцільно Стандартом передбачити виконання схеми, яка характеризує наявність (відсутність) твердого покриття вулиць та провулків населеного пункту. Цей документ повинен мати таку назву: «Схема прояву джерел інженерно-інфраструктурних локальних факторів. Тверде покриття».

Відсутність на даний час повного наповнення бази даних містобудівного кадастру ускладнює визначення рівня інженерно-інфраструктурного забезпечення земельних ділянок. В той же час, наявність інженерного забезпечення відображає коефіцієнт інженерно-інфраструктурного облаштування території ( $U_i$ ), який визначається для кожного оцінювального району і є складовою зонального коефіцієнту  $K_{M2}$ . Значення показника  $U_i$  актуальне протягом дії затвердженого Генерального плану населеного пункту, а отже і протягом строку дії виконаної на його основі НГО. Зважаючи на викладене, доцільно розглянути питання про незастосування інженерно-інфраструктурних факторів, які відображають забезпеченість (незабезпеченість) земельної ділянки певним видом інженерних мереж – водопостачання, каналізації, газопостачання, тепlopостачання та в подальшому викласти це в Порядку.

**Рецензент – доктор економічних наук, доцент А. Г. Мартин**

### **Література:**

1. Державні будівельні норми України. ДБН Б.1.1-15:2012: Склад та зміст генерального плану населеного пункту [Текст]. – [Чинний від 2012-11-01]. – К. : Мінрегіон України, 2012. – 86 с.
2. Державні будівельні норми України. ДБН-360-92\*\*:. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень [Текст]. – [Чинний від 1992-04-17]. – К. : Держбуд України, Укрархбудінформ, 202. – 108 с.
3. Мартин А. Г. Формування кадастрово-реєстраційної системи в Україні : монографія [Текст] / А. Г. Мартин, О. В. Тихенко. – Київ : Медінформ, 2015. – 580 с.
4. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) [Текст] // Земельні відносини в Україні. – [Чинний від 1995-03-23]. – К. : Урожай, 1998. – С. 385–391. (Нормативний документ Держкомзему України. Методика).

5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні [Текст] / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха – К. : Профі, 2007. – 624 с.

6. Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг) ДСТУ-НБ Б.1.1-12:2011 [Текст] // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. – [Чинний від 2012-06-01]. – К., 2011. – 25 с. (Національний стандарт України).

7. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. : [Наукове видання] [Текст] / Ю. М. Палеха. – К. : Профі, 2006. – 324 с.

8. Патиченко О. М. Принцип розрахунку коефіцієнтів локальних факторів в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів [Текст] / О. М. Патиченко // Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету імені Володимира Гнатюка. Серія географія. – Тернопіль: СМП «Тайп». – 2016 — № 1. – Вип.40. — С. 242-250.

9. Патиченко О. М. – Тематичні карти в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів [Текст] / О. М. Патиченко // Часопис картографії. – 2013. — Вип. 4. — С. 23-30.

10. Ступень М. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку [Електронний ресурс] / М. Ступень, Ю. Дума // Економіст. – 2015. – № 4. – С.40-41. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/econ\\_2015\\_4\\_11](http://nbuv.gov.ua/UJRN/econ_2015_4_11).

11. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель м.Луцьк [Текст] / [Технічна документація]. – К.: ДП «ДІПРОМІСТО», 2015. – 217 с.

12. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003р. за №1378-ІУ [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 15. – Ст. 229. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

13. Положення про містобудівний кадастр [Електронний ресурс] // Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-%D0%BF/page>.

14. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електронний ресурс] / Наказ Мінагрополітики України. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16/page>.

15. Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації



з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : Стандарт Держкомзему СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art\\_id=104365&cat\\_id=37202](http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=104365&cat_id=37202).

16. Типове положення про Службу містобудівного кадастру [Електронний ресурс] // Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559. – Режим доступу до документу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-%D0%BF/page>.

И. П. Ковальчук, О. Н. Патыченко

## **ОСОБЕННОСТИ ПРОЯВЛЕНИЯ И УЧЕТА ИНЖЕНЕРНО-ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ЛОКАЛЬНЫХ ФАКТОРОВ ПРИ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

Отмечено, что Зонинг нельзя использовать для нормативной денежной оценки земель населенных пунктов (далее сокращенно – НДО) в качестве информационной базы, как это указано в Порядке нормативной денежной оценки земель населенных пунктов (далее – Порядок). На схемах Зонинга отображаются границы зон с учетом проектных решений, тогда как расчет НДО базируется на данных о существующем положении населенного пункта.

В статье рассмотрены особенности проявления инженерно-инфраструктурных локальных факторов. Отмечено, что при наличии инженерно-инфраструктурного фактора, он применяется ко всему земельному участку. Поэтому значения коэффициентов группы инженерно-инфраструктурных факторов, приведенные в Порядке (в Прил. 7), должны иметь фиксированные значения. Проявление инженерно-инфраструктурного локального фактора нужно определять для каждого земельного участка отдельно.

Проанализировано процедуру определения факта обеспеченности земельного участка централизованными инженерными сетями. Определено, что на этапе разработки НДО по действующей методике, на основе установленной информационной базы, графически отобразить земельные участки, обеспеченные определенным видом инженерных сетей, фактически невозможно. Указано, что инженерно-инфраструктурные локальные факторы являются наиболее мобильными во времени и выполненная техническая документация по НДО, которая действительна на протяжении 5-7 лет, не может актуально отображать проявление



этих факторов в течении срока действия документации. Определено, что в настоящее время четко установлены законодательные основы установления факта обеспеченности земельного участка инженерными сетями – на основании материалов градостроительного кадастра.

Осуществлено упорядочение терминов, которые характеризуют коэффициенты зональных рентообразующих факторов – составляющие зонального коэффициента  $K_{M2}$ .

Необходимо скорректировать названия схем проявления инженерно-инфраструктурных локальных факторов. Предложено указать в их названиях, что на схемах отображены не локальные факторы, а источники проявления локальных факторов оценки – главные сооружения и магистральные сети инженерной инфраструктуры населенного пункта.

Предложено рассмотреть вопрос о не применении инженерно-инфраструктурных факторов, которые отображают обеспеченность (необеспеченность) земельного участка определенным видом инженерных сетей – водоснабжения, канализации, газоснабжения, теплоснабжения. Предложение обосновано: 1) отсутствием в настоящее время полного объема наполнения базы данных градостроительного кадастра, которая является источником информации о земельном участке; 2) уровень инженерно-инфраструктурного обеспечения населенного пункта учитывается при расчете коэффициента инженерно-инфраструктурного обустройства территории ( $U_i$ ). Коэффициент  $U_i$  рассчитывается для каждого оценочного района и является составляющей зонального коэффициента  $K_{M2}$ . Значение показателя  $U_i$  актуально в течении действия утвержденного Генерального плана населенного пункта, следовательно и в течении срока действия выполненной на его основе НДО.

I. Kovalchuk, O. Patychenko

## **SPECIFICS OF DISPLAY AND CONSIDERATION OF ENGINEERING AND INFRASTRUCTURE LOCAL FACTORS IN NORMATIVE MONETARY LAND ASSESSMENT OF SETTLEMENTS**

It is noted that Zoning should not be used for normative monetary land assessment of settlements (hereafter – NMLA) as an information base as specified in the Order of normative monetary land assessment

of settlements (the Order). The Zoning schemes are showing zones' boundaries taking into account planning solutions, while a calculation of NMLA is based on data about current state of settlement's lands.

The peculiarities of local engineering and infrastructure factors are discussed in the article. It is noted that in the case of presence of an engineering or infrastructure factor it is applied to whole parcel. That's why the coefficients of engineering and infrastructural factors, given in the Order (App. 7), should have fixed values. Display of local engineering and infrastructure factors has to be determined for each parcel separately.

The procedure of establishment of the fact of provision with centralized utilities of a land parcel is analysed. It was determined that on the stage of NMLA development by the methodology currently in force base it is almost impossible on the basis of established information to display graphically parcels provided with certain type of centralised utilities. It is indicated that local engineering and infrastructure factors are the most mobile in time and the designed technical documentation on NMLA, which is operating for 5-7 years, may not reflect actual presence of these factors during the period of validity of the documentation. It is revealed that currently there are clearly defined legislative framework for establishment of the fact of parcel provision with the centralised utilities – based on the materials of urban cadastre.

The ordering of terms, which characterise coefficients of zonal rent formation factors – components zonal coefficient  $K_{M2}$ , is done in the article.

It is proposed to correct the titles of schemes of engineering and infrastructural local factors display. It is proposed to mention in the titles that sources of local factors display – main constructions and main networks of engineering infrastructure of the settlement, but not the local factors by themselves, are shown at schemes.

It is proposed to consider the issue of non-applying of engineering and infrastructure factors that reflect provision/unprovision of a parcel with a certain type of utilities – water, sewer, gas, heating. The proposition is substantiated by: 1) the present lack of the full scope of urban cadastre databases' content, which is a source of information about parcels; 2) consideration of engineering and infrastructure provision of a settlement in calculating the coefficient of engineering and infrastructure provision of a territory ( $U_i$ ).  $U_i$  coefficient is calculated for each assessment district and is a component of a zonal coefficient  $K_{M2}$ .  $U_i$  indicator's value is

actual through the period of validity of the approved General Plan of a settlement, and therefore during the period of validity of elaborated on its base NMLA.

**Key words:** land management, urban planning, normative monetary land assessment of settlements (NMLA), local factors.

Надійшла до редакції 19 листопада 2016 р.