

ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ З УРАХУВАННЯМ КАДАСТРОВОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Важливе місце в економіці України займає формування ринку нерухомості, що поєднується із вирішенням великої кількості задач правового, соціального, економічного, екологічного, організаційно-технічного характеру. Теоретичне обґрунтування щодо зонування населених пунктів дозволить учасникам ринку оперувати даними оціночних зон для операцій з нерухомістю та оціночної діяльності з метою оподаткування.

В Україні кадастрове зонування ґрунтується на адміністративно-територіальному поділі територій відповідно до вимог Державної статистичної звітності. Відомості про окремі майнові одиниці (земельні ділянки) чітко відображаються в даних статистичної звітності окремих областей, районів, міст, сіл, селищ тощо. Нормативно-правовою базою плану зонування територій є сукупність законодавчих та підзаконних актів, в тому числі державних норм, якими регламентується питання містобудування, земельних та майнових відносин, охорони здоров'я громадян, охорони природи, збереження культурної спадщини тощо, а також розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при вирішенні зазначених питань. Для зонування земель використовуються схеми землевпорядкування, схеми використання й охорони земельних ресурсів, природоохоронна, землевпорядна, містобудівна та інша документація на рівні регіонів і їх муніципальних утворень. Результати зонування затверджуються у місцевих правилах забудови, що мають текстову частину та графічну частину – план зонування. Для кожної зони встановлюється обмеження на використання земель. Ці обмеження враховують існуюче використання земель та використання їх у майбутньому. Зонування повинно здійснюватися щодо земельних ділянок, які підлягають забудові, незалежно від категорії земель. Зонування земель забезпечує сталий розвиток територій населених пунктів, збереження навколишнього природного середовища та об'єктів культурної спадщини.

У сьогоднішній час на українському ринку послуг з оцінки стає зрозумілим необхідність переходу з метою оподаткування нерухомості до масової оцінки, як це робиться у розвинених країнах світу. Багато методик масової оцінки спираються на зонування території населених пунктів. При цьому з метою оцінки істотно застосовувати зонування території на підставі цінності нерухомості, розташованої на цих територіях. Містобудівне зонування спирається на структуру генерального плану та систему адміністрування районів. Але у зв'язку з різноманітністю територій міста, та факторами, пов'язаними з формою та просторовою структурою різних міст, при використанні в розрахунках ідентифікаційних показників ринкового цінового діапазону житлових квартир, адміністративне районування досить не коректне. Тому задача досліджень полягає в обґрунтуванні доцільності зонування населеного пункту, яке б дозволило всім учасникам ринку оперувати даними оціночних зон, для операцій з нерухомістю та оціночної діяльності з метою оподаткування. Усі судження щодо вартості засновані на використанні нерухомого майна. Проте найбільш ефективне використання є адекватним з точки зору учасників ринку. Саме таке використання може і має розглядатися як підстава для визначення ринкової вартості нерухомого майна.

Зонування проводиться тільки в межах населених пунктів і частини приміських зон (ділянки, надані для садівництва, городництва, дачного господарства). Стосовно сільськогосподарських угідь або земель промисловості та іншого спеціального призначення, земельне законодавство зонування не передбачає. Схема зонування території міста є базою для подальшого детального пророблення параметрів забудови та іншого використання на території кожної окремої зони або окремої ділянки в місті.

Визначення ринкової вартості міських земель носить дуже важливий науково-практичний характер. Необхідно підкреслити, що в економічно розвинених країнах плата за землю становить від 15 до 30 відсотків усіх надходжень до міського бюджету, отже врахування ринку житлової нерухомості до зонування міста дасть можливість визначати дійсно ринкові ціни на земельні ділянки в містах та інтенсивніше розвивати ринок землі України.