

ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ВИЗНАЧЕННЯ НАДНОРМАТИВНОЇ ТЕРИТОРІЇ ПРОМИСЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ

© Л. В. Мельник, М. А. Малашевський

В статті виконано аналіз вітчизняних законодавчих актів щодо нормування розміру земельної ділянки для здійснення промислової діяльності. Досліджено закордонний досвід визначення прихованих територіальних резервів (наднормативних) територій промислових підприємств. Наведені рекомендації щодо можливого подальшого використання чи додаткового оподаткування виявлених земель, що використовуються понаднормово, з урахуванням закордонного досвіду та вітчизняного

Ключові слова: явний територіальний резерв, прихований резерв території, наднормативна площа земельної ділянки

In the article the analysis of domestic legislation on rationing the amount of land for industrial activity is conducted. Foreign experience in determining hidden territorial reserves (excess) area of industrial enterprises is investigated. Recommendations are given for possible future use or additional tax of discovered lands used over-time, taking into account foreign and Ukraine experience

Keywords: explicit territorial reserves, hidden territorial reserves, excess land plot area

1. Вступ

Сьогодні в Україні залишається невирішеним надзвичайно актуальне питання ефективного формування податкової системи. До проблеми оподаткування необхідно підійти комплексно, з урахуванням як критично засвоєного зарубіжного досвіду, так і вітчизняних особливостей та чітко визначених перспектив і напрямків розвитку.

Використання землі в Україні є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель.

Відповідно до державної статистичної звітності [1, 2] найбільші території в межах населених пунктів які інтенсивно використовуються займають землі житлової забудови та землі промисловості. Якщо від-

повідно до норм чинного законодавства та досліджень які проводяться існують нормативи визначення необхідної площі земельної ділянки для земель житлової забудови [3], натомість із землями під промисловими підприємствами виникає багато питань.

Після отримання незалежності Україна зіткнулась з проблемою великої кількості промислових підприємств в межах населених пунктів які зменшили свою потужність або взагалі перестали працювати, але залишили за собою великі площі, що не використовуються за призначенням або здаються в оренду. На сьогоднішній день більшість особливо великих міст стикаються з проблемою відсутності вільної землі для свого нормального розвитку. Спостерігаються тенденції зменшення зелених зон, ущільнення забудови і т. д.

2. Аналіз літературних даних та постановка проблеми

За результатами проведених досліджень встановлено, що найбільші території в межах населених пунктів займають землі житлової забудови та землі промисловості. Що стосується земель житлової забудови, то існують нормативи обґрунтування площі земельної ділянки для багатоквартирного будинку, яке базується на методичних підходах на підставі нормування у сфері містобудування. Дані дослідження висвітлені у працях Сулима-Самуйло Г. Д., Малашевського М. А., Мосійчука Ю. А., Берової П. І. та інших науковців. Проте для земель промисловості в Україні існують лише нормативи для відведення земельних ділянок новоствореним промисловим підприємствам [4, 5], а регулювання ефективного використання територій уже існуючих промислових об'єктів відсутнє.

Відповідно до статті 7 розділу 3 старого закону України про плату за землю [6] який втратив чинність встановлювалось, що податок за частину площ земельних ділянок, наданих підприємствам, установам і організаціям (за винятком сільськогосподарських угідь), що перевищують норми відведення, справляється у п'ятикратному розмірі. Проте в податковому кодексі [7] який замінив вищезгаданий закон ця стаття вже не згадувалось. Під час існування старого закону плата за наднормативну площу жодного разу не справлялась. На нашу думку повернення цієї норми закону при наявності обґрунтованих підходів розрахунку наднормативної площі існуючих промислових підприємств які не в повній мірі діють дало б можливість збільшити надходження від плати за землю а також в разі відмови від наднормативної площі використовувати для потреб територіальної громади. Тому існує необхідність в розробці математичної моделі яка б дозволила визначати нормативну та наднормативну площі земельної ділянки існуючого промислового підприємства. Перш ніж це зробити необхідно проаналізувати закордонний досвід визначення наднормативної території промислових об'єктів.

Дослідження в даній статті пов'язані із реалізацією завдань Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні [8]. В сьогоднішніх умовах багато земель під промисловими підпри-

ємствами використовуються не за своїм цільовим призначенням що протирічить нормам закону [4, 9]. В останні роки можна спостерігати негативну тенденцію підприємств які втратили свою потужність або практично перестали функціонувати, землі таких підприємств, а також їх приміщення передаються в оренду.

Згідно чинного містобудівного законодавства, а саме ст. 5 закону України «Про основи містобудування» [10] при здійсненні містобудівної діяльності повинно бути забезпечене раціональне використання земель та територій для містобудівних потреб, підвищення ефективності забудови та іншого використання земельних ділянок.

3. Цілі та задачі дослідження

Метою дослідження було проаналізувати закордонний досвід визначення нормативної та наднормативної території промислового підприємства, а також виявити можливі напрямки подальшого використання територій, що використовуються понад встановлену норму.

Для досягнення поставленої мети вирішувалися наступні задачі:

- виконано аналіз закордонного досвіду визначення наднормативної території промислових об'єктів;
- наведені рекомендації щодо подальшого використання територій промислових підприємств, що відведені понад встановлену норму.

4. Матеріали та методи досліджень

В останні десятиліття відбулися зміни в законодавстві України, щодо стягнення плати за землю. Податок за частину площ земельних ділянок, наданих підприємствам, установам та організаціям (за винятком сільськогосподарських угідь), що перевищують норми відведення, справляється у п'ятикратному розмірі. Але не існує чітко визначеного механізму встановлення нормативної площі для об'єктів, тому цей податок не стягується.

Відповідно до ч. 3 ст. 66 ЗКУ: «3. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей (для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд), визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектною документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.» [4].

Розміри та внутрішнє зонування земельних ділянок промислових підприємств в Україні визначаються проектною документацією на підставі СНиП П-89-80 «Генеральні плани промислових підприємств» [5], які, зокрема, визначають нормативи мінімальної щільності забудови, що впливає на площу необхідної земельної ділянки, передбачають функціональне зонування території «з урахуванням технологічних зв'язків, санітарно-гігієнічних та протипожежних вимог, вантажообігу та видів транспорту» (п. 3.3. та ін.), визначають конфігурацію забудови

(п. 3.22.), відстані між будівлями (пункти 3.25., 3.26., таблиці 1–4 та ін.), тощо.

Зокрема, п. 3.8. норм і правил передбачено виділення на майданчику підприємства таких зон:

(а) передзаводської (за межами огорожі чи умовної межі підприємства),

(б) виробничої,

(в) підсобної,

(г) складської.

На території промислового вузла виділяються зони

(д) громадського центра,

(е) майданчиків підприємств,

(є) загальних об'єктів допоміжних виробництв і господарств.

Поділ на зони допускається уточнювати з урахуванням конкретних умов підприємства.

Дослідивши нормативне забезпечення Росії було встановлено, що нормативний розмір ділянки промислового підприємства приймається рівним відношенню площі його забудови до показника нормативної щільності забудови майданчиків промислових підприємств у відповідності зі СНиП II-89 [11].

Причому СНиП II-89-80, який діє з радянських часів в Україні та Росії з плином часу не зазнав змін, але з метою обґрунтування диференційованої орендної плати за територію, займану промисловим підприємством, залежно від його розташування в планувальній структурі міста розроблені та затверджені Рекомендації по регулюванню щільності застройки промислових підприємств, в залежності від їх розміщення в городській середі ОАО ЦНИИПромзданий (Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промислових зданий и сооружений) в

1993 році [12]. У рекомендаціях введені наступні поняття:

– явні територіальні резерви підприємств – ділянки у межах промислового підприємства, передбачені завданням на проектування для подальшого розширення підприємства, а також ділянки, на яких в даний момент не ведуться будівельні роботи.

– приховані резерви території – не раціональне використовувані території в відведених кордонах діючого підприємства. До них відносяться майданчики об'єктів не виробничого призначення; території підприємств підлягають виносу або ліквідації; звалища і шламонакопичувачі; площадки не зручні для розміщення промислових підприємств; ділянки з низькою щільністю забудови та ін.

Нормативний показник мінімальної щільності забудови виражається у відсотках використання території безпосередньо пов'язаної з технологічним процесом. Цей показник завжди буде менше 100 % і більше 0 %. Фактична щільність забудови майданчика підприємства Кф визначається у %, як відношення площі забудови до площі підприємства в огорожі (умовних межах) з включенням площі віял ж/д шляхів (табл. 1).

Площа забудови визначається як сума площ, зайнятих будівлями і спорудами всіх видів, включаючи навіси, відкриті технологічні, санітарно-технічні, енергетичні та інші установки, естакади та галереї, майданчики погрузо-розгрузочних пристроїв, підземні споруди (резервуари, льохи, сховища, тунелі, над якими не можуть бути розміщені будівлі і споруди), а також відкриті стоянки автомобілів, машин, механізмів і відкриті склади різного призначення за умови, що розміри та обладнання стоянок і складів приймаються за нормами технологічного проектування підприємств.

Таблиця 1

Шаблон для розрахунку фактичної щільності забудови підприємства (СНиП II-89-80, «Генеральные планы промышленных предприятий»)

Підприємство		Площа, м ²
Площа забудови підприємства, тис. м ²	площа будівель без вимощення	
	площі навісів	
	відкриті майданчики технологічного устаткування	
	площа під естакадами і галереями	
	майданчики вантажно-розвантажувального устаткування	
	площі підземних споруд	
	площі відкритих складів	
	площі відкритих стоянок автомашин і механізмів	
	площа забуд. проєктув. резервних територій	
всього площа забудови підприємства, м ²		
Площа підприємства в огорожі, га		
Фактична щільність забудови підприємства, м ² %		
Нормативна мінімальна щільність забудови м ² %		
Прихований територіальний резерв, га		

У площу забудови повинні включатися резервні ділянки на майданчику підприємства, намічені відповідно до завдання на проектування для розміщення на них будівель і споруд (в межах габаритів зазначених будівель і споруд).

У площу забудови не включаються площі, зайняті вимощеннями навколо будівель і споруд, тро-

туарами, автомобільними і залізними дорогами, залізничними станціями, тимчасовими будівлями і спорудами, відкритими спортивними майданчиками, майданчиками для відпочинку трудящих, зеленими насадженнями (з дерев, чагарників, квітів і трав) , відкритими стоянками автотранспортних засобів, що належать громадянам, відкритими водові-

двідними та іншими канавами, підірними стінками, підземними будівлями і спорудами або частинами їх, над якими можуть бути розміщені інші будівлі і споруди.

Підрахунок площ, займаних будівлями і спорудами проводиться по зовнішньому контуру їх зовнішніх стін, на рівні планувальних позначок землі.

При підрахунку площ, займаних галереями й естакадами, в площу забудови включається проекція на горизонтальну площину тільки тих ділянок галереї та естакад, під якими за габаритами не можуть бути розміщені інші будівлі або споруди, на решті ділянок враховується тільки площа, займана фундаментами опор галереї та естакад на рівні планувальних позначок землі.

Зіставлення фактичної щільності забудови території підприємства з нормативною дає уявлення про ефективність використання території, закладеної в проекті нового підприємства. Використовуючи ці показники можна визначити приховані резерви території підприємства за формулою (1):

$$S_{c.p.} = S_{\Phi} \left(1 - \frac{K_{\Phi}}{K_n} \right), \quad (1)$$

де $S_{c.p.}$ – прихований резерв території, га, S_{Φ} – територія підприємства в огорожі або в умовних межах, га, K_{Φ} – фактична щільність забудови, %, K_n – нормативна щільність забудови, %

5. Результати досліджень та їх обговорення

З метою підвищення ефективності містобудівного регулювання промислової забудови і, зокрема, поліпшення екологічної обстановки при проведенні розширення та реконструкції промислових підприємств, є будівництво малих підприємств на виявлених прихованих резервних територіях.

Використання прихованих резервів представляє певні труднощі, пов'язані з їх вицлюванням з ситуації промислової забудови, непередбачуваною конфігурації і величини. Тому створення на них малих підприємств може виявитися єдиним напрямком їх реалізації.

Аналіз галузевої спрямованості ряду проектів, розроблених в останнє десятиліття в Росії і за кордоном, показав, що серед великого розмаїття малих підприємств, особливо ефективними в умовах реконструкції та розширення підприємств будуть об'єкти, що сприяють поліпшенню екологічної ситуації на території підприємства та за його межами. Площа таких підприємств коливається в межах від 0,05 до 0,80 і рідко зростає до 1 га.

За результатами виконаного аналізу закордонного досвіду та умов і обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок промисловості [13] щодо подальшого використання наднормативних територій побудовано схему переліку видів забудови та використання промислових територій, що відображена на рис. 1.

ПРОМИСЛОВІ РАЙОНИ	Існуючі види забудови	Перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок	
	П-1 Металургійний завод, Хімічний завод, ТЕЦ	Виробничі підприємства II-III класів відповідно до державних санітарних норм; Підприємства по експлуатації мереж господарчо-побутової та промислової каналізації; Смітпереробні підприємства; Вдосконалені звалища для твердих відходів; Порти і підприємства річкового транспорту.	підприємства з переробки відходів нафтової і газової промисловості; установки для виробництва кисню, азоту, ацетону з відходів підприємств; об'єкти з відновлення та охолодженням відпрацьованих масел; спеціалізовані пральні та хімчистки; підприємства будиндустрії і деревообробної промисловості; обробці промислових стічних вод до необхідної якості, включаючи ущільнення і зневоднення опадів; очистки агресивних газів від пилу та їх спалюванню; абсорбції та поглинання хімічних речовин, що виділяються хімічними, ливарними, смітспалювальними і ін. підприємствами; ремонтні майстерні, установки, призначені для очистки відвідних газів і повітря для заводів кольорової та чорної металургії створення виробництв по зберіганню та утилізації відходів і зведення підприємств «чистої енергії» на електростанціях, що працюють на вугіллі, газі, рідкому паливі та ін.
	П-2 Швейна фабрика, Кондитерський завод, Хлібзавод, Магазины	Підприємства харчової промисловості V класу за санітарною класифікацією виробництв (харчосмакова, м'ясна та молочна); Підприємства торгівлі та плодоовочевого господарства; Підприємства по виробництву харчових напівфабрикатів та кулінарних виробів; Гаражі, автостоянки та транспортні господарства; Автозаправні станції; Підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімічна чистка одягу, ремонт одягу та меблів); Підприємства комунального господарства; Пожежні станції; Залізничні пасажирські і товарні станції; Кладовища; Громадський центр зони.	
	Відповідно до умов та обмежень забудови та ін. використання земельних ділянок	Закордонні рекомендації	

Рис. 1. Перелік видів забудови та використання промислових територій

6. Висновки

Враховуючи вищезазначене наднормативну площу промислових підприємств можна визначити за формулою (1) з метою її подальшого раціонального використання або додаткового оподаткування.

З метою підвищення управління земельними ресурсами в місті та поліпшення екологічної обстановки наведені рекомендації щодо подальшого використання наднормативних територій промислових підприємств.

Література

1. Земельний фонд України станом на 1 січня 2015 року та динаміка його змін в порівнянні з даними на 1 січня 2014 року [Електронний ресурс]. – Відомості Держгеокадастру. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/info/zemelnyi-fond-ukrainy-stanom-na-1-sichnia-2015-roku-ta-dynamika-yoho-zmin-v-porivnianni-z-danymy-na-1-sichnia-2014-roku/>
2. Державна земельна політика в Україні: стан і стратегія розвитку [Текст]. – Національна безпека і оборона. – 2009. – № 3. – 72 с. – Режим доступу: <http://www.razumkov.org.ua/ukr/journal.php?y=2009&cat=146>
3. Сулима-Самуйло, Г. Д. Підходи до оподаткування наднормативних територій земель житлової забудови [Текст] / Г. Д. Сулима-Самуйло, М. А. Малашевський, Ю. А. Мосійчук, П. І. Бєрова // Містобудування та територіальне планування. – 2014. – № 53. – С. 320–238.
4. Земельний кодекс України [Текст]. – Верховна Рада України; Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27, 2002. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
5. СНиП II-89-80. Генеральные планы промышленных предприятий [Электронный ресурс]. – М.: Стройиздат, 1981. – Режим доступу: <http://www.budinfo.org.ua/doc/1810233/SNiP-II-89-80-Generalni-plani-promislovikh-pidpriemstv/>
6. Про плату за землю: Закон України [Текст]. – Верховна Рада України; Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 2535-XII, ст. 20, 1992. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>
7. Податковий кодекс України [Текст]. – Верховна Рада України; Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 2755-VI, 2012. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
8. Концепція Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року: Розпорядження [Текст]. – Верховна Рада України; Відомості Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 № 743-р, 2009. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80>
9. Кодекс України про адміністративні правопорушення [Текст]. – Верховна Рада України; Відомості Верховної Ради Української РСР, 1984, № 8073-X, 1984. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/80731-10>
10. Про основи містобудування [Текст]. – Верховна Рада України; Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 2780-XII, 1992. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>
11. СП 18.13330.2011 Генеральные планы промышленных предприятий (Актуализированная редакция СНиП II-89-

80*) [Электронный ресурс]. – Генплан – это просто. – Режим доступа: http://genplanproekt.ru/?page_id=85/

12. Рекомендации по регулированию плотности застройки промышленных территорий в городе [Текст]. – М., 1993. – Режим доступу: <http://gostrf.com/normadata/14293853/4293853286.htm/>

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

References

1. Land Fund of Ukraine as of January 1st, 2015 and the dynamics of its changes compared to the data as of January 1st, 2014. Information Derzhheokadastru. Available at: <http://land.gov.ua/info/zemelnyi-fond-ukrainy-stanom-na-1-sichnia-2015-roku-ta-dynamika-yoho-zmin-v-porivnianni-z-danymy-na-1-sichnia-2014-roku/>
2. State land policy in Ukraine: state and development strategy (2009). - National Security and Defence, 3, 72. Available at: <http://www.razumkov.org.ua/ukr/journal.php?y=2009&cat=146>
3. Sulima-Samuylo, G. D., Malashevskyy, M. A., Mosiychuk, Y. A., Berova, P. I. (2014). Approaches to taxation of housing development excessive land area. Urban construction and land-use planning magazine, 53, 320–238.
4. Land Code of Ukraine (2002). Verkhovna Rada of Ukraine; Supreme Council of Ukraine (VVR), 2002, № 3-4, art. 27. Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
5. SNIP II-89-80. Master plans of industrial enterprises (1981). Moscow: Stroyizdat. Available at: <http://www.budinfo.org.ua/doc/1810233/SNiP-II-89-80-Generalni-plani-promislovikh-pidpriemstv/>
6. On Land Law of Ukraine (1992). Verkhovna Rada of Ukraine; Supreme Council of Ukraine (VVR), 1992, № 2535-XII, art. 20. Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>
7. Tax Code of Ukraine (2012). Verkhovna Rada of Ukraine; Supreme Council of Ukraine (VVR), 2012, № 2755-VI. Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
8. The concept of the state target program of development of land relations in Ukraine in 2020, Instruction (2009). Verkhovna Rada of Ukraine; Details of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 17.06.2009 № 743-p. Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80>
9. Code of Ukraine on Administrative Offences (1984). Verkhovna Rada of Ukraine; Supreme Council of the Ukrainian SSR, 1984, № 8073-X. Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/80731-10>
10. On the basis of urban development (1992). Verkhovna Rada of Ukraine; Supreme Council of Ukraine (VVR), 1992, № 2780-XII. Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>
11. SP 18.13330.2011 Master plans of industrial enterprises (The updated edition of SNiP II-89-80*). Master plan – it's easy. Available at: http://genplanproekt.ru/?page_id=85/
12. Recommendations for the regulation of the density of industrial areas in the city (1993). Moscow. Available at: <http://gostrf.com/normadata/14293853/4293853286.htm>
13. Dektaryenko, Y. F., Likhogrud, N. G., Mantsevich, Y. M., Palekha, Y. M. (2007). Methodology the basis of monetary valuation of land in Ukraine. Kyiv: Profi, 624.

*Рекомендовано до публікації д-р техн. наук Шульц Р. В.
Дата надходження рукопису 21.01.2016*

Малашевський Микола Андрійович, кандидат технічних наук, доцент, завідувач кафедри, кафедра землеустрою, кадастру та геоінформатики, Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури, вул. Освіти, 4, м. Київ, Україна, 03037
E-mail: mykola.malashevskiy@gmail.com

Мельник Леся Василівна, аспірант, кафедра землеустрою та кадастру, Київський національний університет будівництва і архітектури, пр. Повітрофлотський, 31, м. Київ, Україна, 03680,
E-mail: l-melnyk@ukr.net