1.1. ТЕОРІЯ ТА ІСТОРІЯ ЗАСТОСУВАННЯ СПЕЦІАЛЬНИХ ЗНАНЬ

ОЦІНКА ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ[1]

Деменко К. С., Большаков С. І.

DOI: 10.53672/ej.3.2020.01[1] Check for updates

Анотація. Деменко К. С. і Большаков С. І. звертаються до питання, з яким стикаються бухгалтери, оцінювачі та судові експерти: як визначити вартість права приватного земельного сервітуту, якщо вітчизняної науково обґрунтованої методики для цього немає. Майнові права на земельні ділянки (сервітут, емфітевзис, суперфіцій) автори розглядають як складник нематеріальних активів підприємств, а сервітут називають одним із найпоширеніших інструментів користування чужою землею. Мета дослідження полягає в розробленні обліково-аналітичного інструментарію визначення вартості права земельного сервітуту з урахуванням соціально-економічних чинників. Проаналізовано ст. 98 Земельного кодексу України, п. 47 постанови Кабінету Міністрів України від 11.12.2002 № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок», що передбачає порівняльний підхід, і наукові публікації з цієї теми. Автори показують, що через нерозвинений ринок землі та брак даних про продаж обтяжених ділянок такий розрахунок в Україні практично неможливий, тому вартість сервітуту зазвичай визначають домовленістю сторін. Вони пропонують враховувати платоспроможність суб'єкта, на користь якого встановлено сервітут, рельєф ділянки, наявність інженерних комунікацій і прозорість розрахунків. Методику продемонстровано на прикладі ділянки площею 3,38 сотки в Одесі зі зливовим колектором, на якій приватна особа збудувала будинок. Ринкову вартість ділянки визначено порівняльним підходом (33,8 тис. дол. США), вартість колектора витратним підходом за даними системи Prozorro (1 983 800 грн), а сукупну вартість сервітуту в 2 890 654 грн. Щомісячний ануїтетний платіж, обчислений із коефіцієнтом користування сервітутом на рівні ставки земельного податку (0,3 %), становить 723 грн. Дохідний підхід автори вважають недоцільним через суб'єктивність прогнозу доходу. У висновках наголошено, що єдиної методики оцінки земельних сервітутів в Україні немає, Фонд державного майна її не розробив, і це обмежує надходження до державного та місцевих бюджетів. Запропонований інструментарій може стати в пригоді оцінювачам і судовим експертам у справах, де потрібно визначити вартість земельного сервітуту.

Ключові слова: земельний сервітут, оцінка вартості, майнові права, земельна ділянка, нематеріальні активи, порівняльний підхід, витратний підхід, ануїтетний платіж, оцінювач, ринкова вартість.

Valuation of Land Servitudes

Demenko K. S., Bolshakov S. I.

Abstract. Ukrainian accountants, valuers and forensic experts lack a scientifically grounded national methodology for valuing the right of a private land servitude, although servitudes are among the most common instruments for using another person's land. Demenko K. S. and Bolshakov S. I. treat property rights to land plots (servitude, emphyteusis and superficies) as part of a company's intangible assets and aim to develop an accounting and analytical tool for valuing a land servitude that takes socio-economic factors into account. The study analyses Article 98 of the Land Code of Ukraine, para-

graph 47 of Cabinet of Ministers Resolution No. 1531 of 11 December 2002 on expert monetary valuation of land plots, which prescribes a comparative approach, and the relevant literature. The authors show that, given the undeveloped land market and the absence of sales data on encumbered plots, this calculation is hardly feasible in practice, so servitude payments are usually set by agreement. They propose accounting for the solvency of the beneficiary, the plot's relief, existing utility networks and transparency of calculations. The method is illustrated by a 338 m² plot in Odesa with a storm-water collector built over by a private house: the land value is estimated by the comparative approach (USD 33,800), the collector by the cost approach using Prozorro procurement data (UAH 1,983,800), and the servitude in total at UAH 2,890,654. The monthly annuity payment, calculated with a usage coefficient equal to the 0.3% land tax rate, amounts to UAH 723. The income approach is rejected as too subjective. The authors conclude that Ukraine lacks a unified methodology for valuing land servitudes, which limits budget revenues.

Keywords: land servitude, valuation, property rights, land plot, intangible assets, comparative approach, cost approach, annuity payment, valuer, market value.

Вперше оприлюднено: *сайт журналу «Судово-психологічна експертиза», 24.06.2020; у номері — 30.06.2020; DOI:* ***10.53672/ej.3.2020.01***[1].

Повний текст

Текст статті.

На цей час одним із нагальних завдань бухгалтерського обліку є оцінювання вартості такого виду нематеріальних активів підприємств як майнові права на земельні ділянки. Актуальність зазначеного твердження випливає з особливостей урахування упущених вигід й витрат підприємств під час користування земельними ділянками й пов'язано зі зміною прав користування й розпорядження та володіння майном. Видами майнових прав, які є складовими нематеріальних активів підприємств є сервітут, емфітевзис та суперфіцій [14].

Дискусійного характеру набуває на цей час оцінка права користування чужими земельними ділянками – приватним сервітутом, оскільки це один з найрозповсюдженіших інструментів користування земельними ділянками й щодо визначення його вартості досі немає вітчизняних науково обґрунтованих методик у сучасному інформаційному просторі.

Мета дослідження полягає у розробці обліково-аналітичного інструментарію визначення вартості права земельного сервітуту із урахуванням соціально-економічних чинників, впливаючих на ефективність виробничо-фінансової діяльності суб'єктів господарювання [14].

Згідно із ст. 98 Земельного Кодексу України [1], право земельного сервітуту – це право власника (користувача) земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування суміжною земельною ділянкою або ділянками.

Сервітут може бути строковим або безстроковим й встановлюється законом; за рішенням суду; згідно із угодою або за заповітом.

Види земельних сервітутів:

- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- інші земельні сервітути.

Сервітути – це немайнові (нематеріальні) інтереси земельної власності, що надають право користування частиною майна, але не власності (наприклад, право проходу по частині земельної ділянки).

Оцінка вартості права земельного сервітуту згідно із п. 47 Постанови Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [2], зводиться до визначення вартості строкового сервітуту завдяки використанню порівняльного підходу. А саме, вартість сервітуту розраховується як різниця між вартістю земельної ділянки, яка обтяжена сервітутом й аналогічною земельною ділянкою, яка не обтяжена сервітутом. Зазначимо, що на практиці в Україні здійснення зазначених розрахунків неможливо, оскільки ринок землі є нерозвиненим й бухгалтер та оцінювач не знайдуть інформацію про ринкову вартість земельної ділянки, обтяженої сервітутом. Практика оцінки вартості сервітуту здебільшого ґрунтується на умовах домовленості між власником земельної ділянки й користувачем сервітуту.

Аналіз публікацій [3; 4; 5, с. 60-104; 6; 7, с. 163; 8; 9; 10, с. 34] свідчить, що науковці та практики вважають, що головними завданнями, які повинен вирішити оцінювач задля коректного визначення вартості сервітуту, є оцінка вартості права власності на земельну ділянку та розрахунок частки вартості, що припадає на збитки від встановлення сервітуту. Визначення вартості права власності на земельну ділянку, на нашу думку, ототожнюється із оцінкою вартості землі. Розрахунок частки вартості, що припадає на збитки внаслідок встановлення сервітуту, переважна більшість оцінювачів й бухгалтерів здійснюють виходячи з припущення, що на її вартість впливають наступні чинники: частка земельної ділянки, обтяжена сервітутом, у загальній площі земельної ділянки; міра обмеження використання земельної ділянки внаслідок встановлення сервітуту; інтенсивність використання сервітуту.

На нашу думку, відповідно до нестійкого макроекономічного становища України розрахунки вартості права приватного земельного сервітуту повинні базуватись на врахуванні таких чинників: платоспроможність суб'єкта господарювання, на користь якого встановлено сервітут; рельєф земельної ділянки; наявність інженерних комунікацій; розрахунки повинні бути максимально прозорими й кожен з них повинен піддаватися неускладненій перевірці. Авторська позиція щодо побудови обліково-аналітичного інструментарію оцінки вартості права приватного земельного сервітуту ґрунтується, головним чином, на платоспроможності суб'єкта господарювання, оскільки, вважаємо, що не-

зважаючи на те, чи приватний або публічний сервітут встановлюється на земельну ділянку, її власник або держава (якщо земельна ділянка перебуває у державній власності) повинен отримувати той рівень дохідності, який допустимий внаслідок політичної та економічної ситуації у країні. Тому перейдемо до безпосередньої характеристики запропонованої нами методики оцінки вартості земельного сервітуту на прикладі ситуації, яка найбільш часто відбувається у вітчизняній практиці господарювання [14] .

У дачному селищі збудована асфальтова дорога, по якій проходить зливова каналізація. Стоки зазначеної каналізації надходять до зливового колектору, який збудовано на земельній ділянці, яка перебуває на балансі міста, тобто є державною власністю. На зазначеній земельній ділянці фізична особа збудувала дім й паркан. Не вдаючись до подробиць щодо законодавчого дозволу на будівництво нерухомості на земельній ділянці, яка використовується для функціонування каналізаційного колектору, й доступ до якого обтяжено внаслідок збудованого паркану, доцільно припустити, що забудова нерухомості на вказаній земельній ділянці, яка перебуває у державній власності, можлива була б тільки за умови обтяження цієї ділянки правом земельного сервітуту. Оскільки фізична особа побудувала дім й ускладнила прохід або під`їзд до каналізаційного колектора й має можливість користуватися ним, то вважаємо, що вона повинна сплачувати державі платежі за користування як земельною ділянкою, на яку в неї немає права власності й за користування колектором. Фактично зазначена фізична особа не сплачує платежі по сервітуту на користь місцевих органів влади. Тому виникає питання, який має бути розмір зазначених платежів, щоб він був посильним для вказаної фізичної особи, а також дозволив економічно обґрунтовано збільшувати податкові надходження бюджету громади, на якій знаходиться вказане дачне селище [14].

Розроблена нами методика визначення вартості сервітуту ґрунтується на використанні методу залишку для визначення вартості земельної ділянки без врахування вартості інженерних комунікацій [14].

Метод залишку визначає ринкову вартість земельної ділянки як різницю між ринковою вартістю всього об’єкта нерухомості (тобто земельної ділянки з поліпшеннями) та вартістю поліпшень за вирахуванням їх знецінення упродовж експлуатації [11, с. 156].

Задля визначення вартості земельної ділянки, не обтяженої правом земельного сервітуту, доцільно використовувати порівняльний підхід й інформацію за цих підходом можливо знайти у спеціалізованих виданнях, які містять дані щодо угод купівлі-продажу та оренди нерухомості. Згідно даних періодичного видання Aviso, ринкова вартість однієї сотки землі із наявністю кадастрового номера й правом власності у районі Шістнадцятої станції Великого фонтану в м. Одеса дорівнює 10 тис. $ станом на 14.05.2020 р. Площа оцінюваної земельної ділянки складає 3,38 сотки. Відповідно, ринкова вартість земельної ділянки, на якій розташовано колектор, дорівнює 33,8 тис. $. Нами взято до розрахунку усю площу земельної ділянки, оскільки комунікації розташовані по усієї площі ділянки, й, відповідно, сервітут накладено на усю площу земельної ділянки [14].

Під час оцінки вартості права земельного сервітуту доцільно врахувати відновлювану вартість інженерних комунікацій. Оскільки фізична особа користується колектором й обмежила вільний доступ до нього, то вона повинна підтримувати на належному рівні технічний стан колектора. Зазначимо, що відновлювальна вартість колектора

повинна розраховуватися із урахуванням зносу, проте, за відсутності документів та без наявності необхідних знань щодо укрупнених нормативів будівництва очисних споруд, ані бухгалтер, ані оцінювач зробити відповідні розрахунки не зможе. Тому доцільно обрати більш простий спосіб розрахунку вартості очисних споруд завдяки використанню он-лайн сервісу «ПРОЗОРО», який містить інформацію про фактично виконані угоди на будівництво подібних очисних споруд. Зокрема, порівнявши довжину колектора із аналогічним екземпляром, дані про ціну забудови якого взято з он-лайн сервісу «Прозоро», визначено, що вартість колектора дорівнює 15 790 864,00 грн з ПДВ [12] станом на 11.11. 2019 р. Враховуючи, що довжини колекторів не співпадають, зроблені відповідні розрахунки, й виходячи із довжини аналізованого колектора, визначено, що вартість забудови аналогічного за довжиною колектора складатиме 1 983 800, 00 грн. При цьому враховано, що технічний стан є задовільним.

Отже, ринкова вартість сервітуту буде складати (33,8 тис. $ США × 26,83 грн за 1$ США + 1 983 800, 00 грн) 2 890 654 грн. Зазначимо, що вказана ринкова вартість повинна сплачуватися за ануїтетним графіком платежів, виходячи із платоспроможності фізичної особи. Тому виникає питання, протягом якого періоду доцільно розподілити розраховану вартість земельного сервітуту. У цьому сенсі виникають два питання: враховувати термін платежів з моменту узаконення прав на земельну ділянку, або розрахувати розмір платежу виходячи із методу прямої капіталізації, тобто протягом поточного року, задля нівелювання політичних та фінансових ризиків. На нашу думку, доцільно розрахувати платіж за сервітутом виходячи з періоду на 12 місяців [14].

Вважаємо, що суб'єкт господарювання повинен сплачувати ануїтетний платіж безпосередньо за право користування сервітутом, яка розрахована за формулою 1 [14].

$$C_{ксм} = \frac{C_c}{12} \times k, \qquad (1)$$

де, $C_{ксм}$ – вартість права користування сервітутом за місяць; C_c – ринкова вартість сервітуту; k – коефіцієнт користування сервітутом.

Зазначимо, що значення коефіцієнта користування сервітутом нами пропонується визначати на рівні ставки земельного податку в Україні. Зокрема, пропонуємо становити коефіцієнт користування сервітутом станом на 2020 рік на рівні 0,3% від ринкової вартості сервітуту [14]. .

Відповідно до розробленої формули, ринкова вартість місячного ануїтетного платежу за право користування земельним сервітутом у нашому прикладі буде складати:

$C_{кмс}$ = (2 890 654 грн / 12 місяців) × 0,3% = 723 грн.

Узагальнюючи надані пропозиції щодо визначення вартості права користування земельним сервітутом, зазначимо, що рівень коефіцієнта користування сервітутом встановлено нами відповідно до врахування фінансової можливості суб'єкта господарювання сплачувати періодичні платежі. Ставка у розмірі 0,3% [13] обрана нами як одна з умов справляння платежів за користування земельними ділянками на регулярній основі й відповідно до здорового глузду щодо некоректності встановлювати платежі, які замість того, щоб сприяти розвитку підприємницької діяльності, спотворюють її. Зрозумілим є те, що запропонований нами обліково-аналітичний інструментарій оцінки вартості права земельного сервітуту ґрунтується лише на використанні порівняльного та витратного підходів, оскільки дозволяє визначити ринкову вартість вказаного майнового права на рівні вартості відновлення земельної ділянки й інженерних комунікацій. Вважаємо, що використання дохідного підходу для оцінки вартості права земельного сервітуту є недоцільним, принаймі у 2020 році, оскільки, інформація про чистий операційний дохід, який міг би отримати власник земельної ділянки, обтяженої сервітутом, містить забагато суб'єктивізму й є лише припущеннями з юридичного боку [14].

Таким чином, з аналізу вищевикладеного, можна зробити наступні висновки:

- В Україні немає єдиної Методики оцінки вартості земельних сервітутів.

- Державний регулятор оціночної діяльності в України Фонд державного майна досі так і не розробив і не подав на затвердження до КМУ Методики оцінки вартості земельних сервітутів.

- Відсутність в України єдиної Методики оцінки вартості земельних сервітутів не дає можливості в повній мірі додаткового залучення коштів до бюджету держави та місцевих громад.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України. Закон № 2768-III від 25 жовт. 2001 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (дата звернення: 14.05.2020).

2. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок. Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11.12.2002 р. URL: *https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF* (дата звернення: 14.05.2020).

3. Тітова С., Гребеник Л. Особливості процесу формування земельного сервітуту на землі оборонного призначення. Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. № 2 (15). С. 65–70.

4. Положення про сервітутне (обмежене) землекористування та порядок визначення плати за землю при встановленні земельного сервітуту на території Тетіївської міської ради. URL: *http://tetiivmiskrada.gov.ua/uchast-gromadi/gromadski-obgovorennya/polozhennya-pro-servitutne-obmezhene-zemlekorustyvannia/* (дата звернення: 14.05.2020).

5. Бакулина А.А. Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом : монография. Москва, Финансовый университет, 2016. 140 с.

6. Скрипник В. Сервітут як спосіб здійснення речових прав. Підприємництво, господарство і право. № 1. С. 44–48.

7. Перович Л., Губар Ю. Особливості оцінки часткових майнових прав на землю. Геодезія, картографія і аерографія. Вип. 71. 2009. С. 157-164.

8. Городиський М.П. Відображення в бухгалтерському обліку речових прав на чуже майно: суперфіцій, сервітут, емфітевзис. Міжнародний збірник наукових праць. Вип. 3(12). С. 139-145.

9. Свіржський Б. Сервітут і суперфіцій : некласичні способи користування чужою земельною ділянкою. Все про бухгалтерський облік. 2015. № 119. С. 23–26.

10. Волчек Р.М. Дискусійні питання визнання та оцінки вартості сервітуту як об'єкта бухгалтерського обліку. Перспективи розвитку обліку, контролю та аналізу в контексті євроінтеграції : матеріали VI Міжнародної науково-практичної конференції. Харків : Водний спектр Джі-Ем-Пі, 2018. С. 31.

11. Лісняк В. Г. Оцінка майна в Україні (нерухоме майно). Київ, 2009. 296 с.

12. Будівництво каналізаційного колектора смт. Лисець Тисменицького району (ДСТУ Б.Д.1.1-1:2013) (ДК 021:2015 - 45000000-7 – Будівельні роботи та поточний ремонт). 11.11.2019 URL: *https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2019-10-24-001366-b* (дата звернення: 14.05.2020).

13. Брикало Ю. Земельний податок: ставки, пільги, відповідальність. 24.02.2020. URL: https://dreamdim.ua/ru/zemelnyj-podatok-2020-stavky-pilgy-vidpovidalnist/ (дата звернення: 14.05.2020).

14. Волчек Р.М., Большаков С.І. Обліково-аналітичний інструментарій оцінки вартості майнових прав на земельні ділянки. Перспективи розвитку обліку, контролю та аналізу в контексті євроінтеграції : матеріали VIII міжнар. наук.-практичн. конф. (м. Одеса, 21 травня 2020 р.). Одеса : ОНЕУ, 2020. С. 109–112.

В статье анализируется оценки стоимости такого вида нематериальных активов предприятий как имущественных прав на земельные участки, раскрываются проблемы частного сервитута как одного из самых распространенных инструментов пользования земельными участками.

Ключевые слова: *земельный участок, сервитут, имущественные права, оцека стоимости земельных сервитутов, оценщик, рыночная стоимость.*

У статті аналізується оцінки вартості такого виду нематеріальних активів підприємств як майнових прав на земельні ділянки, розкриваються проблеми приватного сервітуту як одного з найпоширеніших інструментів користування земельними ділянками.

Ключові слова: *земельна ділянка, сервітут, майнові права, оцеки вартості земельних сервітутів, оцінювач, ринкова вартість.*

References

1. Demenko K. S., Bolshakov S. I. Otsinka vartosti zemelnykh servitutiv [Valuation of Land Servitudes]. Sudovo-psykholohichna ekspertyza. Zastosuvannia polihrafa i spetsialnykh znan v yurydychnii praktytsi. 2020. Vol. 5, No. 3 (27). DOI: https://doi.org/10.53672/ej.3.2020.01. URL: https://expertize-journal.org.ua/spetsialni-znannya/2222-otsinka-vartosti-zemelnikh-servitutiv (onovlena versiia vid 08.11.2026). [in Ukrainian].