

*Степаненко Т.О.,**к.е.н., доцент кафедри землевпорядного проектування,  
Харківський національний аграрний університет  
імені В.В. Докучаєва*

## ТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЯК ОСНОВА ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

**Анотація.** У статті розкрито теоретичні положення оцінки земель як основа економічного регулювання земельних відносин в ринкових умовах. Визначено суть оцінки землі як єдиного процесу порівняльної цінності земель, використовуючи показники природної й економічної родючості та їх місцеположення.

**Ключові слова:** оцінка земель, земельні відносини, ринкові умови, грошова оцінка, земельна рента, ринок земель, економічна оцінка.

**Постановка проблеми.** В умовах розвитку ринкової економіки України земельна реформа сприяє підтримці конкурентного стану економіки, створює суспільний лад та формує клас земельних власників країни. Кінцевою метою земельної реформи повинно стати формування цивілізованого ринку землі, що, своєю чергою, є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави.

У результаті земельної реформи в Україні понад дві третини сільськогосподарських угідь передано у приватну власність громадянам та юридичним особам [1, с. 6]. Суб'єкти права власності використовують земельні ділянки у своїх інтересах і отримують певний дохід залежно від способу реалізації права власності. Проте земельні ділянки різняться між собою за якістю та місцем розташуванням, що значною мірою впливає на ефективність господарювання, адже на кращих землях окрім необхідного утворюється і додатковий (рентний) дохід, водночас на найгірших можуть не відшкодуватися понесені витрати. Внаслідок такого парадоксального факту гостро постає потреба у здійсненні оцінки земель, яка б слугувала основою економічного регулювання земельних відносин. Саме оцінка земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу [2].

Незважаючи на бурхливі дискусії, які точаться навколо землеоціночних питань, однозначного визначення сутності оцінювання землі немає. Тож постає необхідність у ширшому розкритті сутності оцінки земель як основи економічного регулювання земельних відносин.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Слід відзначити, що суттєвий внесок у розробку та формування теоретичної бази оцінки земель зробили вчені України: І. Бистряков, Л. Бойко [4], В. В'юн, П. Гайдуцький, Д. Добряк, А. Драпиковський, А. Мартин, В. Месель-Веселяк, І. Михасюк, Л. Новаковський, М. Олійник, А. Онищенко, О. Панчук, Б. Пасхавер, П. Саблук, М. Ступень [9], А. Третяк, М. Федоров [1; 2], А. Чупіс, В. Шиян, О. Шпичак, В. Юрчишин та ін. Ці відомі науковці вже обґрунтували низку перетворень у земельних відносинах, розробили методiku грошової оцінки землі, визначили ставлення до власності на землю, розкрили суть еконо-

мічної оцінки землі. Проте складність і багатогранність проблеми оцінки земель, необхідність обґрунтування регулювання земельних відносин в економічному обороті держави вимагають продовження і поглиблення наукових пошуків у цій сфері.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Структурні зміни в агроформуваннях, які відбулися протягом останніх років, вимагають поглибленого дослідження питань реформування земельних відносин, власності на землю та її ринкової ціни, вдосконалення діючої законодавчої бази, дослідження досвіду з цього питання в зарубіжних країнах, урахування історичного досвіду та розвитку країни, певних регіональних та локальних особливостей. На сьогодні виникають нові питання щодо визначення оцінки земель як основи регулювання земельних відносин в економічному розумінні. Саме ці питання потребують обґрунтованої відповіді.

**Мета статті** полягає у поглибленні теоретико-методологічних засад щодо розвитку оцінки земель в основі економічного регулювання земельних відносин аграрного сектору України в сучасних умовах господарювання на етапі трансформації земельних відносин та становлення ринку землі.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Земля є основою всіх процесів життєдіяльності суспільства, що відбуваються в політичній, економічній, соціальній, виробничій, комунальній, екологічній та інших сферах. У зв'язку із цим вона володіє вартістю, адекватна оцінка землі являє собою одну з найважливіших умов нормального функціонування і розвитку економіки і суспільства. Необхідність у результатах об'єктивної оцінки землі (земельних ділянок) мають як державні, так і муніципальні органи виконавчої влади в цілях ефективного управління земельними ресурсами і проведення раціональної земельної і податкової політики.

Із розвитком ринкових відносин у сучасній Україні земля поступово стає товаром, тобто об'єктом господарського обороту, і як будь-який товар, земля повинна мати споживчу і ринкову вартість. Ринок землі з урахуванням його масштабів і величезного незадоволеного попиту населення і юридичних осіб має великі перспективи для розвитку і переходу на якісно новий рівень відносин його суб'єктів. Темпи його розвитку значною мірою залежать від удосконалення правової бази та механізму земельних відносин.

Потреба достовірної оцінки земель зумовлюється необхідністю включення вартості земельних ділянок як активів в економічний оборот та підготовкою до формування ринку цих земель. Саме це дасть змогу врахувати весь потенціал сільськогосподарських підприємств.

Суттєві положення концепції економічного механізму земельних відносин і їх регулювання у даний час повинні передбачити формування багатокладної економіки в сільському господарстві, заснованої на оптимізації відносин земельної власності; розробку системи плати за землю, адекватної умо-

вам сільського господарства в період ринкових перетворень в Україні; здійснення різних видів плати за землю (земельного податку, оренди, плати за землю, ціни землі) на єдиній методологічній основі; формування гнучкої системи землеволодіння і землекористування на основі розвитку ринку землі; розвиток оренди землі з установленням на договірній основі орендної плати між орендарем та орендодавцем; розвиток заставних відносин з установленням заставної вартості ринкової ціни землі. Останнє досить важливе для здійснення ефективного державного регулювання міжгалузевих відносин.

Обмеженість пропозиції земельних ресурсів тільки посилюється закріпленістю землі в приватній власності. В умовах ринку землевласники вельми неохоче продають свої земельні ділянки, віддаючи перевагу здачі землі в оренду; вони одержують право отримання стабільного прибутку, саме тому в певний момент продається лише незначна частина земельного фонду, в цьому полягає принципова особливість ринку землі в розвинутих країнах. Але в нашій країні з кожним роком стає не вигідно здавати землю в оренду, і люди все більше замислюються про продаж своєї землі [3]. Проте необхідними передумовами для запровадження та функціонування цивілізованого земельного ринку є наявність відповідних інструментів (інститутів) для реєстрації земель та ведення земельного кадастру, забезпечення широкого розповсюдження доступної інформації про земельні ділянки, оцінки земель, проведення реєстрації угод, вирішення суперечок та спірних питань, оптимізації землекористування та здійснення контролю над розподілом земельних ресурсів.

Актуальність проведення достовірної оцінки сільськогосподарських земель посилюється також суперечливістю ринкових трансформацій земельних відносин і нагальною необхідністю активного державного втручання у ці процеси шляхом застосування системи адміністративно-правових та економічних важелів. Включення земельних ділянок у ринковий оборот і визначення приватної власності на них зумовлюють те, що рента залишається в руках приватних осіб і певна її частка не надходить суспільству, не акумулюється у спеціальних фондах для фінансування заходів із раціонального використання та охорони земель [4, с. 97]. Нині суб'єкти, які привласнюють земельну ренту, майже не переймаються необхідністю збереження та охорони земель.

Отже, держава повинна зберегти контроль над формуванням земельних відносин відповідно до затвердженого законодавства, розробляти і застосовувати механізми економічного й адміністративного впливу на становлення цього процесу.

Оцінка земель є складним і багатогранним процесом, що перебуває в стадії розвитку. І чим швидше на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тим швидше будуть урегульовані процеси проведення і застосування різних видів оцінки землі. Нині є потреба в подальшому вдосконаленні системи визначення розмірів грошової оцінки земель, їх оподаткування і переходу до засад, що більше відповідали б ринковим принципам функціонування механізму економічного регулювання земельних відносин.

Сучасний етап розвитку оціночної діяльності в Україні характеризується адаптацією до міжнародних стандартів, принципів оцінювання. Аналіз міжнародних, європейських, національних стандартів деяких країн (Російської Федерації, США), а також наукових робіт вітчизняних фахівців землеоціночної діяльності надав можливість виділити найпоширеніші, основні види вартостей земельних ділянок, які слід визначати під час проведення експертної грошової оцінки земельних

ділянок, а саме: ринкову вартість, вартість у використанні, інвестиційну, ліквідаційну, страхову, споживчу та спеціальну вартість [5, с. 100].

У науковій літературі спостерігаються різні погляди щодо сутності категорії «оцінка земель». У досоціалістичний період оцінка земель пов'язувалась із затратами праці, необхідними для отримання певної кількості продукту землі. За часів командно-адміністративної економіки під оцінкою земель розуміли якісну та кількісну характеристику земель як засобу виробництва й як об'єкта власності на основі певного критерію та з використанням певних показників [6, с. 5].

На жаль, нині відсутня єдина точка зору щодо визначення сутності оцінювання землі. У Великому тлумачному словнику сучасної української мови поняття «оцінювати» визначають як:

1) призначати ціну чому-небудь, визначати вартість чогось;

2) визначати якості, цінність і т. ін. кого-, чого-небудь (складати уявлення, робити висновок про кого-, чого-небудь, визначати суть, характер, значення, роль і т. ін.);

3) розуміти, визнавати позитивні якості, цінність і т. ін. кого-, чого-небудь [7, с. 693].

У Словнику-довіднику з управління оцінку характеризують як результат визначення й аналізу якісних і кількісних характеристик керованого об'єкта, а також процесу управління виробничо-господарською діяльністю [8, с. 594], а оцінку нерухомості – як оцінку вартості нерухомого майна, яка звичайно вимагається під час продажу, додаткового інвестування, страхування, обкладання податками або розподілу нерухомого майна в суді [8, с. 596].

На думку М.Г. Ступеня, оцінку землі слід розуміти як єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною та економічною родючістю та їх місцезнаходженням [9, с. 25].

Підсумовуючи вищесказане, нами було визначено поняття оцінки землі як способу встановлення значимості (цінності) земель у грошовому вираженні, що лежить в основі економічного регулювання земельних відносин.

Розвиток земельних відносин неможливий без об'єктивної оцінки ціни землі. У сучасній ринковій економіці оцінка землі визначається в аспекті природного ресурсу, засобу виробництва та просторового базису. Внаслідок цього видами оцінки землі є бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель та грошова оцінка.

Бонітування, або якісна оцінка землі, здійснюється за даними обліку якості землі. Її мета полягає в тому, щоб на основі найбільш важливих природних властивостей ґрунтів, які корелюють з урожайністю, виділити ґрунтові відміни, ґрунтові класи й агровиробничі групи ґрунтів, систематизувати їх за природною якістю і господарською цінністю для вирощування певних сільськогосподарських культур. Така систематизація – це відносна оцінка видів ґрунтів як природного тіла за сумою відповідних властивостей і оцінюється за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями з найбільшою природною продуктивністю.

Економічна оцінка характеризує продуктивну здатність землі як засобу виробництва. Відмінність її від бонітування полягає в тому, що земля оцінюється не як природне тіло, а як засіб виробництва в нерозривному зв'язку з економічними умовами виробництва. Це означає, що однакові в природному відношенні ґрунти, які належать за своїми фізико-хімічними і біологічними властивостями до того самого бонітету, можуть

дістати різні бали економічної родючості через різні умови господарювання (місцезонавання, спеціалізацію тощо). Дані економічної оцінки землі мають велике значення для обґрунтованого регулювання земельних відносин, зокрема, вони є основою для грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Така оцінка визначається на рентній основі.

Грошова оцінка земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин під час оподаткування та укладання цивільно-правових угод і включається до єдиної системи державного земельного кадастру. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок, згідно з новим Земельним кодексом, може бути нормативною й експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється для визначення розміру земельного податку, орендної плати, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Експертна оцінка використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення грошової оцінки, регулюються нормами земельного, екологічного, інформаційного, цивільного, фінансового законодавства. Об'єктом правовідносин у сфері грошової оцінки земельних відносин є інформація щодо господарської і ринкової цінності земель окремих категорій та земельної ділянки за її місцем знаходження. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру про кількісну й якісну характеристику земель, бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель, матеріали внутрішньогосподарського землевпорядкування, проекти формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад, установами меж населених пунктів тощо. Вихідними даними для експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення є: відомості Державного земельного кадастру (місцезнаходження, кількісна й якісна характеристика земельної ділянки, її правовий режим, функціональне використання, дані економічної та грошової оцінки); проект відведення земельної ділянки; відомості про природні, економічні, історико-культурні, екологічні та містобудівні особливості місцезнаходження земельної ділянки; дані про її інженерне облаштування та об'єкти нерухомого майна; дані про ціну продажу (оренди) подібних земельних ділянок, що склалися на ринку на момент оцінки.

Суть оцінки, цінності землі характеризується такими категоріями, як якість і кількість, що є формами відображення і ступенями пізнання родючості ґрунтів. Оскільки родючість ґрунтів – це результат дії природних процесів і людської діяльності, то і під час оцінки ґрунту (землі) потрібно відобразити діалектичну єдність та відмінності між природною й економічною родючістю ґрунтів. Виходячи з діалектичного методу пізнання, оцінка земель розглядається як загальна філософська категорія з виділенням одиничних категорій як етапів пізнання, дослідження. У зв'язку із цим такими одиничними категоріями можна виокремити оцінку ґрунтів за природними властивостями, природною родючістю, що іменується бонітуванням ґрунтів, і оцінку створеної людиною працею економічної родючості ґрунту – економічну оцінку ґрунту (землі) як природного ресурсу для використання в народному господарстві.

На підставі поглибленого аналізу теоретичних основ проведення оцінки земельних ділянок сільськогосподарського

призначення було виявлено, що оцінювачі не надають відповідної уваги впливу екологічної якості ґрунту певної земельної ділянки сільськогосподарського призначення на її вартість. Проте даний фактор є чи не найголовнішим під час здійснення грошової оцінки земельних ділянок, які використовуються як основний засіб у сільському господарстві, оскільки лише екологічно чиста продукція може бути реалізована як на міжнародному, так і на внутрішньому ринку.

Встановлено, що основним елементом нової системи економічного регулювання земельних відносин є платність землі. На нашу думку, основними цілями введення платності за землю мають бути: стимулювання раціонального використання земель; підвищення їхньої родючості; вирівнювання соціально-економічних умов господарювання на землях різної якості; розвиток інфраструктури в населених пунктах; формування спеціальних фондів для фінансування цих заходів.

На сучасному етапі становлення ринку землі, на початковому етапі в системі регулювання земельних відносин ринкова ціна землі не може бути взята за базову. Поки що краще використовувати методи визначення ціни землі, які ґрунтуються на оцінках умов формування витрат виробництва й умов утворення доходів (таких, як родючість землі, її місце розташування, агрокліматичні умови), рівня техногенного забруднення ґрунтів, зміни ринкової ситуації, врахування соціально-політичної ситуації в країні.

Для об'єктивної оцінки землі, на нашу думку, слід виділити основні положення щодо вдосконалення методики ціни землі: по-перше, це підвищення об'єктивності методики визначення розмірів земельної ренти; по-друге, ведення обліку цільового призначення використання вартісних оцінок в економічному механізмі земельних відносин.

Отже, оцінка землі – це єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною й економічною родючістю та їх місцезонаванням. Єдність даного процесу пояснюється ще й тим, що в основі оцінки земель і за природною, і за економічною родючістю ґрунтів знаходиться єдиний предмет пізнання – агровиробнича група ґрунтів або ґрунтова відміна як окрема самостійна таксономічна одиниця.

Проведення оцінки земель зумовлене практичною необхідністю суспільства у застосуванні її даних для організації раціонального та ефективного використання земель та їх охорони з метою забезпечення населення продовольством, а промисловості – сировиною. Процес організації використання земель повинен допомогти державі отримати певні споживчі вартості від власників землі та землекористувачів відповідно до якості наданих їм земель. Ці споживчі вартості надходять у національний дохід держави через систему рентних відносин.

Земельна рента – це частина прибутку, одержана внаслідок кращої якості землі та її місцезонавання до пунктів реалізації сільськогосподарської продукції і баз постачання господарств. Визначення земельної ренти необхідне для вилучення плати за землю у вигляді земельного податку й орендної плати залежно від якості землі і місцезонавання земельних ділянок. Унаслідок цього система регулювання земельних відносин повинна бути достатньо стабільною у застосуванні економічних регуляторів і водночас здатною адаптуватися до змін загальноекономічної ситуації.

**Висновки.** Таким чином, основними теоретичними положеннями оцінки землі як основи економічного регулювання земельних відносин у концепції побудови економічного регулювання земельних відносин у нинішніх умовах можна наз-

вати: формування багатокладної економіки в сільському господарстві; розробка системи плати за землю; здійснення різних видів плати за землю на єдиній методологічній основі; формування гнучкої системи землеволодіння і землекористування; розвиток оренди землі та заставних відносин. Для визначення назрілих економічних, екологічних та соціальних проблем земельних відносин у сільському господарстві України постає необхідність формування повноцінного економічного механізму її регулювання, основними компонентами якого є рентний механізм, механізм формування доходів, ціновий та податковий механізми, які тісно взаємопов'язані між собою. Отже, держава повинна зберегти контроль над формуванням земельних відносин відповідно до затвердженого законодавства, розробити і застосувати механізми економічного й адміністративного впливу.

#### *Література:*

1. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: доповідь / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4–18.
2. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, А.С. Даниленко, Ю.Д. Білик [та ін.]. – К.: Урожай, 2002. – 280 с.
3. Земельні ресурси. Державне управління охорони навколишнього природного середовища в Київській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://ecokiev.com.ua/-zemelni\\_resursi.html](http://ecokiev.com.ua/-zemelni_resursi.html).
4. Бойко Л.М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві: [монографія] / Л.М. Бойко. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. – 316 с.
5. Гой В.В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / В.В. Гой, В.А. Смоляк // Бізнес Інформ. – 2011. – № 3. – С. 100–103.
6. Смирнов И.К. Социально-экономические основы оценки земли в социалистическом обществе / И.К. Смирнов. – Ленинград: Ленингр. ун-т, 1975. – 136 с.

7. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і гол. ред. В.Т. Бусел. – К.; Ірпінь: Перун, 2002. – 1440 с.
8. Жук И.Н. Управление: словарь-справочник / И.Н. Жук. – М.: Анкил, 2008. – 1024 с.
9. Оцінка земель: [навч. посіб.] / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький [та ін.]; за ред. М.Г. Ступеня. – Львів: Новий світ – 2000, 2005. – 308 с.

#### **Степаненко Т.А. Теоретические положения оценки земель как основа экономического регулирования земельных отношений**

**Аннотация.** В статье раскрыты теоретические положения оценки земель как основа экономического регулирования земельных отношений в рыночных условиях. Определена сущность оценки земли как единого процесса сравнительной ценности земель, используя показатели природного и экономического плодородия и их местоположения.

**Ключевые слова:** оценка земель, земельные отношения, рыночные условия, денежная оценка, земельная рента, рынок земли, экономическая оценка.

#### **Stepanenko T.O. Theoretical conditions of land evaluation as a basis for economic regulation of land relations**

**Summary.** The theoretical conditions of land evaluation as a basis for economic regulation of land relations in market conditions are revealed in the article. The essence of the land assessment as a unified process of the comparative value of land by using indicators of natural and economic fertility and their location is defined.

**Keywords:** land valuation, land relations, market conditions, monetary valuation, land rent, land market, economic evaluation.