

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

IMPROVEMENT OF THE TECHNIQUE OF RURAL LANDS ASSESSMENT IN UKRAINE



Антон ТРЕТЯК,
доктор економічних наук,
член-кореспондент НААН України,
директор ННІ економіки та екології
природокористування, Київ

Anton TRETIAK,
Doctor of Economics,
Corresponding member of the NAAS of
Ukraine, Director of the Teaching and
Research Institute for Economics and
Ecology of Nature Management, Kyiv

Валентина ТРЕТЯК,
доктор економічних наук,
Державна екологічна академія
післядипломної освіти
та управління, Київ

Valentyna TRETIAK,
Doctor of Economics,
State and Ecological Academy
of Post Graduate Education
and management, Kyiv



Олександра КОВАЛИШИН,
кандидат економічних наук,
Львівський національний
аграрний університет

Oleksandra KOVALYSHYN,
Ph.D. in Economics,
L'viv National
Agrarian University

Наталія ТРЕТЯК,
кандидат економічних наук,
Державна установа «Інститут
економіки природокористування
та сталого розвитку Національної
академії наук України», Київ

Nataliya TRETIAK,
Ph.D. in Economics,
Public Institution "Institute
of Environmental Economics
and Sustainable Development
of the National Academy of Sciences
of Ukraine", Kyiv



Трансформаційні зміни в агропромисловому комплексі та європейський вектор розвитку економіки України, підґрунтям якої є Постанова Верховної Ради України «Про підтвердження курсу України на інтеграцію до Європейського Союзу та першочергові заходи у цьому напрямі», вимагають реформування національної системи оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення та їх адаптації до європейських вимог. Проте на сьогодні як на світовому, так і на європейському рівні відсутні єдині підходи і методи оцінки земель та земельних ділянок, однак практично у всіх розвинених країнах світу вона є завданням державного масштабу.

Враховуючи актуальність існуючої проблематики щодо удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, потрібно зосередити науковий пошук не тільки в напрямку підвищення фіскальної ефективності плати за землю шляхом перегляду діючих методів оцінки землі, а й пошуку прогалин державного регулювання сфери землекористування з метою налагодження найбільш оптимального режиму оподаткування, враховуючи стан соціально-економічного розвитку в Україні.

Нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення в Україні займалися такі науковці, як: Д.Гнаткович, Ю.Дехтяренко, Д.Добряк,

О.Канаш, В.Кілочко, О.Кучер, М.Лихогруд, Ю.Манцевич, А.Мартин, Л.Новаковський, Ю.Палеха, П.Саблук, А.Сохнич, М.Ступень, А.Третяк, М.Федоров та інші. Проте багато аспектів досліджуваної проблеми і досі залишаються дискусійними і потребують наукових досліджень і обґрунтувань.

Метою дослідження є аналіз запропонованих методик оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні та формулювання пропозицій щодо розробки нової методики для цілей оподаткування і державного регулювання земельних відносин.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, проводиться не частіше, ніж один раз на 5-7 років [5]. Однак потрібно зазначити, що вже майже 20 років в Україні вона не здійснювалася.

На сьогодні оцінка земель в Україні є складовою Державного земельного кадастру і важливим фактором формування сільськогосподарського землекористування в процесі землеустрою. При цьому підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які закріплені постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року №213 [4], враховують лише динаміку цін на продовольство, при цьому не беручи до уваги

Проаналізовано основні недоліки нових Методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Запропоновано пропозиції удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування і державного регулювання земельних відносин.

The main shortcomings of new Techniques of regulatory monetary assessment of agricultural lands of Ukraine have been analysed. The ways to improve the regulatory monetary assessment of agricultural lands for the aims of taxation and state regulation of land relations have been suggested.

відповідне зростання собівартості сільськогосподарської продукції, зміни, які відбуваються в структурі посівних площ, унесенні добрив, технологій вирощування сільськогосподарських культур та інших факторів. Це у свою чергу не дозволяє здійснювати об'єктивну актуалізацію показників, оскільки вона не враховує зміни в економіці та системі сільськогосподарського землекористування, що відбулися за час проведення земельної реформи.

Запропоновані нові методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні на сьогодні в науковому та виробничому середовищі є досить дискусійними та в повній мірі не вирішують поставлених перед ними завдань. Наприклад, основними дискусійними питаннями оприлюдненої 19 листопада 2015 року методики Держгеокадастру України є такі [6]:

1) відсутність методології та науково обґрунтованих методичних підходів щодо обчислення рентного доходу із земельної ділянки, який повинен визначатися за встановленими і затвердженими нормативами згідно з вимогами Закону України «Про оцінку земель»;

2) відсутність методології і науково обґрунтованих правочних коефіцієнтів, які є різними для земель сільськогосподарського призначення. Так, для Вінницької області: для ріллі – 1,0475, для садів – 1,6258, для сінокосів – 1,1555, для пасовищ – 0,5043; для Дніпропетровської області: відповідно – 1,5857, 1,7032, 3,2057, 1,9376; для Житомирської області: відповідно – 0,8776, 1,6258, 0,8594, 0,7107;

3) відсутність методології запровадження облікової ставки Національного банку України у рік проведення оцінки (станом на 2016 рік вона становить 22%) для капіталізації рентного доходу замість 3% у існуючій Методичці, що у свою чергу зменшує величина нормативної грошової оцінки та призведе до суттєвого зменшення надходжень до бюджетів.

До інших основних недоліків попередніх методик обчислення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель можна віднести такі:

□ неврахування змін у структурі посівів та необхідності запровадження екологостабілізуючих сівозмін, що забезпечують позитивний баланс гумусу, адже посіви соняшнику зросли у порівнянні із 1990 роком майже в 3 рази, а внесення органіки зменшилося в 17 разів і частка удобреної площі – в 9 разів. Такі негативні явища щодо екологічного стану землекористування не можна закладати в Методичку;

□ результати господарювання сільськогосподарських підприємств нині залежать не тільки від поєднання виробничих ресурсів, адже на них також суттєвий вплив чинять суб'єктивні чинники, наприклад: форма землекористування, незадовільний рівень менеджменту у підприємстві, корпоративні відносини тощо. Всі ці фактори відособлені в економічних показниках на національному рівні;

□ неврахування правового режиму використання земель (наявність обтяжень і обмежень у використанні земель);

□ обидва методичні підходи не враховують потреби закладання в собівартість продукції витрат на зрошувальні й осушувальні системи, які потребують експлуатації, а також того, що рано чи пізно їх доведеться відновлювати;

□ методичні підходи не враховують наявності великої дрібноконтурності земельних угідь у зоні Полісся та Карпатського регіону, що впливає на величину витрат та в кінцевому підсумку – на рентний дохід.

Вважаємо, що за основу потрібно взяти методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка була розроблена Національною академією аграрних наук у 2008 році на замовлення Держ-

замагенства України, в основу якої покладено нормативний диференціальний рентний дохід, одержаний на певній агрогрупі ґрунтів при вирощуванні зернових культур (без кукурудзи) [2, с. 10-16]. У ній обчислення нормативного диференціального рентного доходу передбачалося на кожній агрогрупі ґрунтів за такими вихідними показниками: нормативна (природна) урожайність зернових культур (без кукурудзи), одержана без внесення добрив (контроль) в умовах польових дослідів, проведених Агрохімічною службою і Географічною мережею польових дослідів з добривами, сільськогосподарськими дослідними станціями і науково-дослідними інститутами Української академії аграрних наук (база нормативної урожайності зернових культур на агропромислових групах ґрунтів; нормативні (технологічні) витрати на вирощування певного урожаю зернових культур (без кукурудзи) в конкретних природно-кліматичних умовах (природно-економічних зонах); поточні біржові або нормативні реалізаційні ціни на зерно (без кукурудзи); коефіцієнт норми рентабельності, що забезпечує розширене відтворення виробництва.

У подальшому на основі розрахованих показників нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів складаються оціночні шкали в абсолютних величинах щодо кожного природно-сільськогосподарського району. Значення показників оцінки агропромислових груп ґрунтів урівноважуються відповідно до середніх за провінціями і зонами природно-сільськогосподарських районів.

На основі розроблених оціночних шкал за формулою визначається нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки, землеволодіння (землекористування) суб'єкта господарювання (юридичної або фізичної особи) [2, с. 15]:

$$Г_{нозд} = \frac{\sum (P_{ндза} \times П_{агр})}{\sum П_{агр}} \times T_k,$$

де $Г_{нозд}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.;
 $P_{ндза}$ – загальний нормативний рентний дохід із гектара агропромислової групи ґрунтів, грн.;

$П_{агр}$ – площа агрогрупи ґрунтів, га.

Цей підхід базувався на принципі оцінки визначення нормативів рентного доходу «знизу – вверху», тобто від земельної ділянки (землекористування) до земельних сільськогосподарських угідь адміністративно-територіальних одиниць, що створювало необхідну об'єктивність показників оцінки.

Однак ми вважаємо, що визначення нормативів рентного доходу мають базуватися на принципі оцінки «знизу – вверху» – від земельної ділянки (землекористування) до земельних сільськогосподарських угідь адміністративно-територіальних одиниць та «знизу – вверху» – від території України до земельних ділянок (землекористувань сільськогосподарських підприємств).

Саме тому методичний підхід здійснення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель має здійснюватися у три етапи:

1) агрокліматична оцінка, яка полягає в природно-сільськогосподарському районуванні території України й адміністративно-територіальних утворень та розробленні шкал бонітування ґрунтів у їх межах. Районам притаманні певна структура ґрунтового покриву, подібність основних генетичних властивостей ґрунтів, єдність кліматичних, гідрологічних та геоморфологічних умов – тобто чинників, які кардинально впливають на родючість ґрунтів, рівень використання земель і ефективність сільськогосподарського виробництва. Оцінка в балах відображає відносну родючість

Таблиця. Порівняльна грошова оцінка земель України і Німеччини

Типи (види) землекористування	Площа земель, млн. га*	Нормативна оцінка 1 га земель в		
		Україні		Німеччині
		тис. грн.	тис. дол. США	тис. дол. США
1. Сільгоспугіддя (без земель в нас. пунктах), в т.ч.: рілля	41,2	26,8**	1,1	20,9
багаторічні насадження	32,5	30,9	1,3	21,6
сінокоси, пасовища	0,9	59,3	2,5	83,5
	7,8	6,2**	0,3	10,8

* за даними форми 6-зем Держгеокадастру України;

** середньозважені значення за даними нормативного грошової оцінки 1 га земель Держгеокадастру України;

*** розраховано за курсом валют НБУ станом на 1 січня 2016 року [1].

ділянки відповідної агрогрупи ґрунтів (а ще краще – класу еколого-економічної придатності земель) відповідно до еталонної, тобто до ділянки агрогрупи з оцінкою в 100 балів;

2) економічна оцінка, в межах якої визначається так звана виробнича можливість ділянок агрогруп ґрунтів на основі нормативної (природної) урожайності зернових культур (без кукурудзи). Для цього використовуються відносні бонітетні оцінки еталонних земельних ділянок польових дослідів та ділянок агрогруп ґрунтів. Із використанням одержаних даних нормативної (природної) урожайності зернових культур, нормативних (технологічних) витрат на вирощування зернових культур (без внесення добрив) і прийнятої нормативної ціни реалізації зернових культур (без кукурудзи), яка приймається єдиною для відліку нормативного диференціального (рентного) доходу для всіх агрогруп ґрунтів, здійснюється їх оцінка;

3) нормативна грошова оцінка земельних ділянок (землекористувань сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств) розраховується за визначеними нормативами диференціального (рентного) доходу агрогруп ґрунтів за формулою:

$$G_{\text{нозд}} = \frac{\sum (P_{\text{нозд}} \times \Pi_{\text{агр}})}{\sum \Pi_{\text{агр}}} \times T_k \times K_{\text{рф}},$$

де $K_{\text{рф}}$ – коефіцієнт врахування регіональних факторів який враховує такі параметри, як: місце розташування ділянки ($K_{\text{мп}}$), віддаленість від основних магістралей та інфраструктурного облаштування ($K_{\text{вм}}$), регіональний рівень цін ($K_{\text{рц}}$), заробітної плати ($K_{\text{зп}}$), вплив правового режиму (обмежень, обтяжень) на використання земель ($K_{\text{пр}}$), додаткових капітальних витрат на земельні поліпшення ($K_{\text{дзп}}$), додаткових витрат з причин дрібноконтурності ($K_{\text{дж}}$).

Отже, враховуючи вищезазначене, найбільш дискусійними є питання величини рентоутворюючих факторів у новітніх умовах господарювання, які формують розміри диференціального рентного доходу, покладеного в основу визначення показників оцінки земель.

Крім того, порівнюючи грошову оцінку земель України і Німеччини, визначимо їх різницю у величині (див. **табл.**), ураховуючи, що рівень природної родючості земель Німеччини нижчий, ніж в Україні, а урожайність культур – вищий у 2 рази.

Таким чином, потрібно зазначити, що на величину вартості сільськогосподарських угідь мають вплив і інші фактори, які потребують окремих наукових обґрунтувань та досліджень.

ВИСНОВКИ

Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні є важливим питанням, яке

потребує уточнення величини рентоутворюючих факторів у ринкових умовах господарювання, які у свою чергу формують розміри диференціального рентного доходу. Саме тому методичний підхід проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель повинен здійснюватися у три етапи: *перший* – агрокліматична оцінка, яка полягає в природно-сільськогосподарському районуванні території України і адміністративно-територіальних утворень та розробленні шкал бонітування ґрунтів у їх межах; *другий* – економічна оцінка, в межах якої визначається так звана виробнича продуктивність ділянок агрогруп ґрунтів; *третій* – нормативна грошова оцінка земельних ділянок (землекористувань сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств) розраховується за визначеними нормативами диференціального (рентного) доходу агрогруп ґрунтів за відповідною формулою із урахуванням коефіцієнта регіональних факторів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Курс валют НБУ, станом на 1 січня 2016 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://finance.i.ua/nbu/?d=01&m=01&y=2016>.
2. Методичне забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: матеріали круглого столу, (м. Київ, 11 листопада 2015 року) / Національна академія аграрних наук. – К., 2015. – 21 с.
3. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 року № 1185 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 90. – 28 листопада. – С. 31.
4. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
5. Про оцінку земель: закон України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – 9 квітня. – С. 229–231.
6. Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 19.11.2015 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonoproekty/668.html?view=normativeact>.

REFERENCES

1. The Currency Rates of the NBU as of January 1, 2016. Available at: <http://finance.i.ua/nbu/?d=01&m=01&y=2016> [in Ukrainian].
2. Methodical provision of regulatory monetary assessment of agricultural lands: proceedings of the round table (Kyiv, 11 November 2015). The National Academy of Agricultural Sciences, K, 2015, 21 p. [in Ukrainian].
3. On amendments to the Technique of regulatory monetary assessment of agricultural lands and settlements. The Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 31.10.2011 no. 1185. Official Bulletin of Ukraine, 2011, no. 90, 28 November, 31 p. [in Ukrainian].
4. On the Technique of normative regulatory monetary assessment of agricultural lands and settlements. The Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine of March 23, 1995 no. 213. Available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF> [in Ukrainian].
5. On the evaluation of land. The law of Ukraine of 11 December 2003 no. 1378-IV. The Supreme Council of Ukraine, 2004, no. 15, 9 April, pp. 229–231 [in Ukrainian].
6. The Draft Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine “On Approval of the Technique of regulatory monetary assessment of agricultural lands” of 11.19.2015. Available at: <http://land.gov.ua/zakonoproekty/668.html?view=normativeact> [in Ukrainian].