

для покупців земель для сільськогосподарського використання з урахуванням сукупності параметрів, що характеризують якість ґрунту, агроклімат, рельєф та водний режим.

**Ключові слова:** вартість землі, оцінка землі, економічна оцінка землі, нормативна грошова оцінка, експертна грошова оцінка, топографія території, бонітування ґрунтів, рельєф території, оцінка придатності земель.

**Radomskyy S., Duma Y. Improved assessment of the suitability of land for agricultural production in market conditions**

Characterizes and improves the assessment of land suitability for agricultural production in market conditions is analyzed.

Land using in agricultural production requires an assessment of their suitability. To this end, an approach that provides an assessment of the attractiveness of land buyers for agricultural use, taking into account a set of parameters characterizing the quality of the soil, agroclimate, relief and water regime is proposed.

**Key words:** cost of land, estimation of land, economic land valuation, normative monetary estimation, expert monetary estimation, topography of the territory, agitation of soils, relief of the territory, assessment of land suitability.

**Радомский С., Дума Ю. Улучшение оценки пригодности земель для сельскохозяйственного производства в рыночных условиях**

В статье проведен анализ, дана характеристика оценки пригодности земель для сельскохозяйственного производства в рыночных условиях с целью ее улучшения.

Использование земель в сельскохозяйственном производстве требует оценки их пригодности. Предлагается подход, обеспечивающий и оценку привлекательности для покупателей земель для сельскохозяйственного использования с учетом совокупности параметров, характеризующих качество почвы, агроклимат, рельеф и водный режим.

**Ключевые слова:** стоимость земли, оценка земли, экономическая оценка земли, нормативная денежная оценка, экспертная денежная оценка, топография местности, бонитировка почв, рельеф территории, оценка пригодности земель.

*Стаття надійшла 29.03.2017*

УДК 322.2

**ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ВОДНОГО ФОНДУ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

*О. Микула, к. е. н., Т. Сусак, аспірант  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Основним призначенням нормативної грошової оцінки земель є обґрунтування розмірів платежів за землю, забезпечивши при цьому

соціальну справедливість, з одного боку, а з іншого – вилучивши додатковий дохід, який формується залежно від виду використання земель та інших рентиутворювальних факторів. Уся історія розвитку та вдосконалення методичних підходів до проведення нормативної грошової оцінки земель характеризується спробами теоретично обґрунтувати розмір земельної ренти, яка створюється в різних галузях економіки (різні категорії земель, види та способи їх використання).

У процесі зародження грошової оцінки домінуючим був підхід, відповідно до якого для кожної категорії земель було запропоновано свої, специфічні підходи до розрахунку показників нормативної грошової оцінки з урахуванням того факту, входить чи не входить відповідна земельна ділянка в межі населеного пункту. Однак завжди залишалися окремі види функціонального використання земель, для яких існували винятки із загального алгоритму оцінки. На сьогодні склалася ситуація, коли землі сільськогосподарського призначення та водного фонду мають специфічні підходи до визначення показників нормативної грошової оцінки. Тому, на наш погляд, є потреба проаналізувати ситуацію, яка склалася в методичному та нормативному забезпеченні оцінки земель цих категорій у межах населених пунктів, визначити основні недоліки, проблеми та запропонувати шляхи їх вирішення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Останніми роками питанням нормативної грошової оцінки присвячено значну кількість наукових робіт, які охоплюють як теоретичні, так і прикладні проблеми. Широко відомі наукові праці А. Г. Мартина [1], Ю. Ф. Дехтяренка, Ю. М. Манцевича, О. Я. Палехи [2], В. М. Кілочка та інших вчених. Водночас методичні засади нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є малодослідженими.

**Постановка завдання.** Метою статті є аналіз методичного та нормативного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення та водного фонду в межах населених пунктів та визначення її основних недоліків і напрямів удосконалення.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489 [6], нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів визначається за єдиною формулою, за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення.

Пунктом 11 вищезгаданого «Порядку...» визначено, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що розташовані в межах населених пунктів, здійснюється відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», затвердженого наказом Державного комітету України із земельних ресурсів, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 р. № 18/15/21/11 [9]. Кабінет Міністрів України прийняв Постанову «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» 16 листопада 2016 р. № 831 [4]. Пункт 3 цієї постанови зобов'язував

Міністерства та інші центральні органи виконавчої влади у шестимісячний строк привести власні нормативно-правові акти у відповідність із цією постановою. На підставі наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України № 592/341/428 від 30.12.2016 р. наказ № 18/15/21/11 від 27.01.2006 р. [10] втратив чинність, але відповідні зміни в «Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» внесені не були.

Пунктом 12 «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [6] нормативна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, що розташовані в межах населених пунктів, які використовуються для риборозведення, здійснюється згідно з «Порядком нормативної грошової оцінки земель несільсько-господарського призначення (крім земель населених пунктів)», затвердженим наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22 серпня 2013 р. № 508 [7].

Додаток 1 до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (пункт 5 розділу II) передбачає, що коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), відповідно до «Класифікації видів цільового призначення земель», затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 р. № 548 [5], для земельних ділянок для рибогосподарських потреб (підрозділ 10.07) становить 1,2, що є найбільшим для земель водного фонду.

Зрозуміло, що риборозведення є важливою складовою продовольчого забезпечення, але варто звернути увагу, що більшість водних об'єктів, особливо в межах населених пунктів, виконують важливу рекреаційну функцію для місцевого населення. Враховуючи це, спробуємо з'ясувати, як будуть відрізнятися показники нормативної грошової оцінки для земельних ділянок водного фонду і тих, які надані для рибогосподарських потреб, наскільки такий підхід є виправданим.

Абстрагуючись від конкретної земельної ділянки, спробуємо визначити мінімальне та максимальне значення грошової оцінки в розрахунку на одиницю площі і порівняти це значення із земельними ділянками водного фонду іншого цільового призначення в межах населених пунктів.

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки водного фонду за межами населених пунктів (Цн) відповідно до [3; 7] визначається за формулою

$$Цн = Рд \times Ск \times Км \times Кв \times Кмц \times Кі,$$

де Рд – рентний дохід для земель водного фонду на 1 м<sup>2</sup> площі – 0,0211 грн/рік;

Ск – строк капіталізації, 33 роки;

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки;

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, що за інформацією Держгеокадастру [8] за 2014–2016 рр. становить 1,910 = 1,249 · 1,443 · 1,06.

Коефіцієнт Кв, який враховує вид використання земельної ділянки, визначається за формулою

$$Кв = Кв1 \times Кв4,$$

де Кв1 – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки (мінімальне значення 0,5, а максимальне – 2,5, додаток 7 до «Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів)» [7]. Для цілей нашого дослідження будемо розраховувати показники нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земель групи земельних угідь «Води», тому значення коефіцієнта приймаємо рівним одиниці;

Кв4 – коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти,  $Kв4 = Kвд1 \times Kвд2 \times Kвд3$ ,

де Квд1 – коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта (мінімальне значення 0,7, а максимальне – 1,5);

Квд2 – коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта (мінімальне значення 0,5, а максимальне – 1,5);

Квд3 – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта (мінімальне значення 1,0, а максимальне – 1,5).

Виходячи з наведених формул, мінімальна нормативна грошова оцінка земель водного фонду під водою за методикою [3; 7] станом на 1 січня 2017 р. становитиме:

$$Цн = 0,0211 \text{ грн/рік} \cdot 33 \text{ роки} \cdot 0,7 \cdot 0,5 \cdot 1,0 \cdot 1,910 = 0,4654.$$

Максимальне значення цієї оцінки буде становити:

$$Цн = 0,0211 \text{ грн/рік} \cdot 33 \text{ роки} \cdot 1,5 \cdot 1,5 \cdot 1,5 \cdot 1,910 = 4,4885.$$

Розрахунки показують, що значення грошової оцінки земель водного фонду, наданих для рибогосподарських потреб, незалежно від місця розташування, значення водного об'єкта, його якісного стану та екологічного значення, можуть перебувати в діапазоні від 0,4654 до 4,4885 грн за 1 м<sup>2</sup>.

Для прикладу, за даними Держгеокадастру, мінімальна базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту у Львівській області – 5,64 грн/м<sup>2</sup> (село Кульби, Поморянська селищна рада Золочівського району, в якому проживає троє осіб). Для більшості сільських населених пунктів цього регіону базова вартість перебуває в діапазоні від двадцяти до шістдесяти гривень за квадратний метр, а це в десятки разів більше від значення, отриманого вище, за «Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [7].

**Висновки та перспективи подальших наукових пошуків.** Узагальнюючи проведені дослідження, можна зробити певні висновки, акцентуючи увагу на тому, що визначений законодавством порядок нормативної грошової оцінки земельних ділянок, наданих для риборозведення, має низку недоліків.

Перший із них пов'язаний з тим, що, надаючи землі для рибогосподарських потреб, необхідно замовляти технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельної ділянки навіть за умови, що нормативна грошова оцінка населеного пункту проведена.

Другий пов'язаний із тим, що водні об'єкти в межах населених пунктів виконують важливі рекреаційні та екологічні й соціальні функції для жителів населених пунктів, а тому надавати ці об'єкти лише для цілей рибогосподарських потреб недоцільно.

Третій недолік полягає в тому, що розмір показників оцінки може відрізнятися в декілька разів, залежно від значення та якісного стану водних об'єктів, які приймаються за даними Державного агентства водних ресурсів України, та екологічного значення – за даними Міністерства екології та природних ресурсів України. Такі дані офіційно не оприлюднені і не мають відповідного юридичного статусу, що може призвести до суб'єктивних підходів до оцінки.

Виходячи з цього пропонуємо проводити оцінку земельних ділянок водного фонду, наданих для рибогосподарських потреб, за загальним порядком грошової оцінки земель населених пунктів, зменшивши коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф), для цього виду використання з метою стимулювання риборозведення. Це дасть змогу врахувати вплив місця розташування на рентний дохід, який створюється під час використання водного об'єкта. Необхідно внести зміни в «Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489 [6], передбачивши проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16 листопада 2016 р. № 831 [4].

#### **Бібліографічний список**

1. Мартин А. Г. Новий методичний підхід до нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 2. – С. 37-59.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : [навч.-метод. посіб.] / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К. : Профі, 2007. – 624 с.
3. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п>.
4. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п>.
5. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>.
6. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : затверджено наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/525-97-п>.
7. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : наказ Міністерства аграрної політики і

продовольства України від 22.08.2013 р. № 508 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.

8. Про значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2016 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/info/derzhheokadastr-povidomliaie-pro-znachennia-koefitsiientu-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2016-rik/>.

9. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>.

10. Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 : наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Національної академії аграрних наук України від 30.12.2016 р. № 592/341/428 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0091-17>.

#### **Микула О., Сусак Т. Особливості оцінки земель сільськогосподарського призначення та водного фонду в межах населених пунктів**

Проаналізовано сучасний стан нормативно-методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення та водного фонду в межах населених пунктів. Обґрунтовано необхідність удосконалення нормативної бази грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та методичних підходів до оцінки земельних ділянок водного фонду, наданих для рибно-господарських потреб.

**Ключові слова:** державний земельний кадастр, землі сільськогосподарського призначення, землі водного фонду, нормативна грошова оцінка.

#### **Mykula O., Susak T. Peculiarities of valuation of agricultural lands and lands of water fund within settlements**

The present state of the normative-methodical provision of estimation of agricultural land and water fund within settlements is analyzed. The necessity of improving the normative base of the monetary valuation of agricultural land and improving the methodological approaches to estimating the land plots of the water fund provided for fish breeding is substantiated.

**Key words:** state land cadastre, agricultural land, land of water fund, normative monetary valuation.

#### **Микула О., Сусак Т. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения и водного фонда в пределах населенных пунктов**

Проанализировано современное состояние нормативно-методического обеспечения оценки земель сельскохозяйственного назначения и водного фонда в

пределах населенных пунктов. Обоснована необходимость совершенствования нормативной базы денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и методических подходов к оценке земельных участков водного фонда, представленных для рыбохозяйственных нужд.

**Ключевые слова:** государственный земельный кадастр, земли сельскохозяйственного назначения, земли водного фонда, нормативная денежная оценка.

*Стаття надійшла 21.04.2017*

УДК 332.64 (477.83)

### **ЗАСТОСУВАННЯ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ДЛЯ РАЦІОНАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ СНЯТИНСЬКОГО РАЙОНУ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

*Г. Нестеренко, к. е. н., М. Сенік  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Згідно із Земельним кодексом України державний земельний кадастр введено для забезпечення раціонального використання та організації земельних ресурсів. Реформування земельних відносин в Україні базується на всесторонніх даних про землю, які містить державний земельний кадастр. Земля виконує багато різних функцій і є в сучасних умовах одним із важливих ресурсів і факторів функціонування економіки територій. Земельний кадастр як наука вивчає загальні відомості, принципи і закономірності формування й функціонування земельних ділянок як об'єктів земельно-правових відносин, просторового базису, головного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та природного ресурсу.

Дослідити стан ведення державного земельного кадастру та застосування його даних для потреб управління, раціональної організації і використання земель є дуже актуальним у зв'язку з купівлею-продажем, даруванням, передачею у спадщину, обміном землі разом із нерухомістю, проведенням аукціонів, конкурсів земель. Об'єктивні дані державного земельного кадастру є базою функціонування землевпорядних органів та інших державних структур.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Спираючись на правову базу, чинне земельне законодавство України, у встановлені строки проводиться інвентаризація земель, виділено землі запасу і резервного фонду, встановлено межі сільських, селищних рад, сільських населених пунктів, ведуться роботи з обліку якості земель населених пунктів з метою оподаткування громадян, підприємств, організацій тощо.

Необхідність ведення державного земельного кадастру зумовлюється потребами суспільного виробництва. Стан його ведення в Україні досліджує багато вітчизняних учених, зокрема М. Г. Лихогруд, О. Я. Микула, М. Г. Ступень, А. М. Третяк та ін. Однак безліч питань щодо ведення державного земельного