

УДК 332:349.41:631.45

JEL Classification: R52; Q15

DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.201812006>

**І.В. КОШКАЛДА, доктор економічних наук, професор  
Т.В. АНОПРІЄНКО**

## Удосконалення моделі державного регулювання грошової оцінки земель

*Мета статті* - дослідити теоретико-методичні засади грошової оцінки земель та запропонувати удосконалену модель державного регулювання грошової оцінки земель.

*Методика дослідження.* У процесі дослідження використано діалектичні методи пізнання процесів і явищ; емпірико-теоретичний - моделювання (удосконалення моделі державного регулювання грошової оцінки земель), емпіричний - порівняння (виявлення подібностей та розбіжностей під час проведення процедури грошової оцінки земельних ділянок різних категорій земель та видів використання), теоретичний - інтерпретації (узагальнені підходи до державного регулювання та грошової оцінки земель).

*Результати дослідження.* За результатами аналізу чинної законодавчої бази запропоновано авторську модель державного регулювання грошової оцінки земель, що дозволить доповнити й оновити дані Державного земельного кадастру з урахуванням принципу раціонального та ефективного використання земель для ведення моніторингу результатів грошової оцінки і забезпечить прийняття в подальшому обґрунтованих управлінських рішень.

*Елементи наукової новизни.* Набули подальшого розвитку теоретико-методичні положення щодо державного регулювання грошової оцінки земель, запропонована модель державного регулювання грошової оцінки земель ґрунтується на принципі раціонального й ефективного використання земельних ділянок.

*Практична значущість.* Удосконалена модель державного регулювання грошової оцінки земель на основі застосованого авторами принципу дасть змогу встановити об'єктивну вартість земельних ділянок з урахуванням їх оптимального використання під час проведення різних видів оцінки земель та забезпечить ведення оперативного моніторингу результатів грошової оцінки земель. Рис.: 2. Бібліогр.: 30.

*Ключові слова:* грошова оцінка земель; державне регулювання; земельна ділянка; раціональне та ефективне використання земель; моніторинг земель; угіддя.

**Кошкालда Ірина Віталіївна** - доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри управління земельними ресурсами та кадастру, Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва (Харківська обл., Харківський р-н, п/в «Докучаєвське-1»)

E-mail: [irinavit1506@gmail.com](mailto:irinavit1506@gmail.com)

ORCID iD <http://orcid.org/0000-0003-4855-8890>

**Анопрієнко Тетяна Володимирівна** - старший викладач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова (м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17)

E-mail: [atatyana2017@gmail.com](mailto:atatyana2017@gmail.com)

ORCID iD <http://orcid.org/0000-0001-7143-0591>

**Постановка проблеми.** Реалізація прогресивних методів інноваційного розвитку країни потребує удосконалення існуючих моделей державного регулювання усіх галузей економіки. Не виняток і земельні відносини, одним з економічно важливих чинників яких виступає грошова оцінка земель.

Запровадження комплексного механізму державного регулювання грошової оцінки земель дозволить забезпечити збільшення

надходжень до бюджетів усіх рівнів від володіння та користування землею, трансакцій з землею, підвищить ефективність раціонального використання земель, стимулюватиме застосовування прогресивних, ощадливих заходів господарювання на землі, покращить рівень охорони земель.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Інноваційний розвиток сільського господарства в цілому та інноваційний розвиток підприємств аграрного сектору постійно знаходиться у полі зору вітчизняних дослід-

© І.В. Кошкालда, Т.В. Анопрієнко, 2018

ників і науковців [5]. Питання державного регулювання земельних відносин, аграрної сфери економіки України та ринку земель, актуалізації показників грошової оцінки земель знайшли своє відображення у працях таких науковців, як: Д. С. Добряк, В. М. Заяць, Ю. О. Лупенко, А. Г. Мартин, А. В. Мерзляк, В. Я. Месель-Веселяк, Т. М. Недашківська, Л. Я. Новаковський, Н. А. Солов'яненко, А. Я. Сохнич, А. М. Третяк, М. М. Федоров, О. В. Ходаківська та ін. [1, 2, 7-9, 14, 22-26]. Питанням вивчення та функціонування земельних ринків, вкладення інвестицій у землю приділяється значна увага в усьому світі [27-30].

Проте питання удосконалення існуючої моделі державного регулювання грошової оцінки земель залишається актуальним та потребує подальших досліджень.

**Мета статті** - дослідити теоретико-методичні засади грошової оцінки земель та запропонувати удосконалену модель державного регулювання грошової оцінки земель.

**Виклад основних результатів дослідження.** У сучасних умовах актуальним є питання визначення вартості земельних ділянок поряд із державним регулюванням використання та охорони земель, створення механізмів стимулювання ощадливого використання земельно-ресурсного потенціалу країни.

Земельним кодексом України [3] та ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» [21] передбачено три види оцінки земель - бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка, яка залежно від порядку проведення та призначення поділяється на нормативну та експертну.

З метою визначення вартості земельних ділянок різних категорій земель, цільового призначення та видів використання земельних ділянок у межах певної категорії земель для різних цілей, прийнято чотири методики та чотири відповідні порядки, які регулюють питання різних видів грошової оцінки земель [10-13, 16-19]. Особлива увага приділяється землям сільськогосподарського призначення під час підготовки ринку до вільного продажу цих земель та прав на них.

Законом України «Про оцінку земель» [21] декларовано, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок - це капіталізова-

ний рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами. Тобто проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок різних категорій та функціонального призначення відбувається відповідно до визначених методик [11-13] і включає:

для земель сільськогосподарського призначення - норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення відповідного угіддя;

для земель населених пунктів - витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів;

для земель несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів - норматив рентного доходу для відповідної категорії земель.

Сьогодні проводяться роботи стосовно загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Станом на 01.01.2018 року Держгеокадастром оприлюднені дані щодо нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь по областях [6], станом на 01.01.2016 року у методиці нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [13] наведені дані відносно нормативів капіталізованого рентного доходу відповідних сільськогосподарських угідь по природно-сільськогосподарських районах за регіонами України та несільськогосподарських угіддях по областях (рис. 1). Згідно з цими даними можна відзначити неоднаковий рівень нормативної грошової оцінки 1 га земель сільськогосподарського призначення на території України.

Так, найбільший прибуток на сільськогосподарських землях отримується з ділянок, що знаходяться під багаторічними насадженнями, найменший - з природних кормових угідь. При цьому, в деяких областях спостерігається значна відмінність між вартістю різних сільськогосподарських і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення. Так, різниця між ріллею, перелогами та природними кормовими угіддями становить майже 8 разів, та більше ніж 20 разів між багаторічними насадженнями та природними кормовими угіддями.

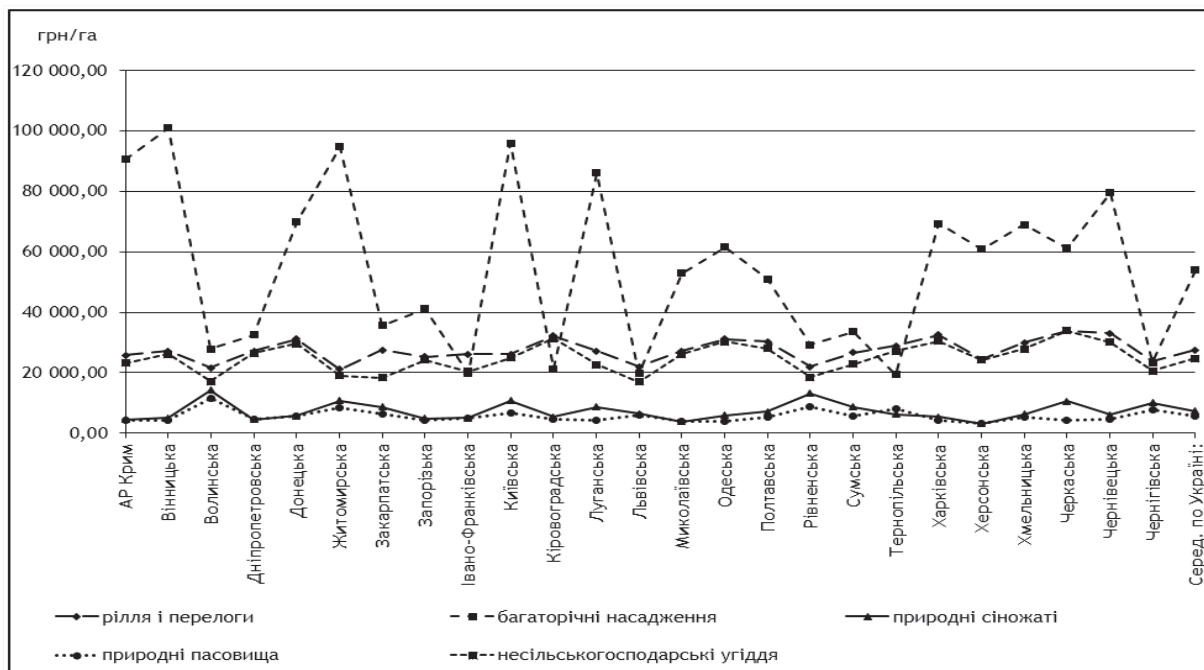


Рис. 1. Нормативна грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського призначення в Україні

Джерело: Сформовано авторами на основі джерел [6, 13].

Враховуючи комплексний державний підхід для задоволення потреб населення, у тому числі в продуктах харчування, потрібно залучати до процесу виробництва всі сільськогосподарські угіддя. Під час здійснення господарської діяльності відбувається перерозподіл між угіддями на основі техніко-економічного обґрунтування, із додержанням законодавчих вимог.

Згідно з нормами чинного законодавства за інформаційну базу для різних видів грошової оцінки земель слугують насамперед дані Державного земельного кадастру та відповідно до цільового призначення, функціонального використання, мети оцінки тощо дані інших кадастрів та джерел.

Сучасне визначення Державного земельного кадастру полягає в позиціонуванні його як єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, дані про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками та користувачами [3]. Проте слід вказати на існування в ньому застарілих даних, які використовуються під час оцінки, що в подальшому призводить до спотворення кінцевого результату грошової оцінки земельних ділянок.

На сьогодні можна відзначити недосконалість нормативно-правової бази. Тому важливо, по-перше, запровадження єдиної

інформаційної системи, яка б відслідковувала взаємозв'язки між законами та підзаконними актами, з метою недопущення різного трактування одного питання. По-друге, внесення своєчасних змін до підзаконних актів, у зв'язку з прийняттям законів. По-третє, налагодження взаємозв'язків та обґрунтований перерозподіл повноважень між відповідними органами. Також необхідне запровадження інформаційної підтримки та забезпечення своєчасного обміну інформацією між різними суб'єктами законодавчої та виконавчої влади.

Законодавством у сфері оціночної діяльності закріплені принципи оцінки. З метою отримання прибутку нині застосовується принцип ефективного використання земельних ресурсів. Так, під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок [10] передбачено застосування принципу найбільш ефективного використання земельної ділянки - це фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання. Тобто розглядаються чинники створення максимального доходу на час проведення

оцінки (з урахуванням прогнозного періоду). Повертаючись у минуле – можна згадати процес збільшення площі орних земель на території всіх без винятку господарств і врахування їх просторових характеристик. Таким чином, до складу орних земель потрапили масиви земельних угідь з ухилом місцевості подекуди до 12°, що у подальшому, незважаючи на запровадження наукових розробок з контурно-меліоративної організації території, призвело до стрімкого розвитку ерозійних процесів, деградації ґрунтів тощо. На загальнодержавному рівні системна ліквідація цього недоліку почала відбуватися лише останніми роками, в складних умовах функціонування трьох рівноправних форм власності на землю (переважна більшість орних земель знаходиться у приватній власності та передана в оренду), шляхом виведення малопродуктивних земель з інтенсивного обробітку та переведення їх до перелогів. Отже, економічний ефект сьогодні не завжди відповідає державному підходу щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель, що особливо актуально для земель сільськогосподарського призначення, та виступає одним з основних завдань землеустрою [3].

На сьогодні відсутнє офіційне тлумачення поняття раціонального використання земель. Згідно з ДСТ 26640-85 «Землі. Терміни та визначення» раціональне використання земель – це забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту при здійсненні мети землекористування з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами [4]. Але з 2017 року ДСТ 26640-85 не діє на території України. Натомість у Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища» [20] зазначається, що використання природних ресурсів громадянами, підприємствами, установами та організаціями здійснюється з додержанням обов'язкових екологічних вимог, перша з яких – раціональне та економне використання природних ресурсів на основі широкого застосування новітніх технологій.

Отже, звідси можна стверджувати, що раціональне та ефективне використання земельних ділянок – це науково обґрунтоване використання земельних ділянок і нерозривно об'єктів нерухомості та природних ресурсів громадянами, підприємствами, пов'язаними з ними іншими установами та

організаціями, яке здійснюється із додержанням вимог чинного законодавства, на основі широкого застосування новітніх технологій, з урахуванням інтересів нинішнього та майбутніх поколінь, при якому досягаються оптимально-максимальні економічний, екологічний і соціальний ефекти.

Недосконалість механізму державного регулювання грошової оцінки земель дозволяє існування непоодиноких випадків встановлення необ'єктивної вартості земельних ділянок і, як наслідок, зменшення надходжень до бюджетів усіх рівнів. Так, проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності за існуючою вихідною земельно-кадастровою інформацією іноді призводить до зменшення розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки (ділянки оцінюються як кормові угіддя, а практично використовуються як орні землі, хоча можуть бути використані для розміщення багаторічних насаджень, із застосуванням новітніх технологій), яка на сьогодні слугує основою для встановлення розміру стартової ціни під час проведення аукціонів для набуття права оренди на такі земельні ділянки.

Слід зазначити, що при використанні різних видів сільськогосподарських угідь товаровиробники отримуватимуть неоднаковий обсяг та вид продукції, а отже й одержуватимуть різний прибуток, який підлягає оподаткуванню. Тобто запровадження принципу раціонального та ефективного використання земельних ділянок під час оцінки земельних ділянок матиме позитивний вплив на систему державного регулювання грошової оцінки земель.

Також порядком проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачена процедура від загального до часткового (Україна → область → природно-сільськогосподарській район → земельна ділянка) по кожному сільськогосподарському угіддю, а при проведенні експертної – оцінка виконується окремої земельної ділянки.

Тобто, враховуючи вищенаведене, для забезпечення повноцінного виконання відповідними органами своїх функцій щодо державного регулювання у сфері оцінки земель, передбаченого ст. 25 закону України «Про оцінку земель» [21] у частині забезпечення об'єктивності та законності проведення оцінки земель, а також забезпечення



суспільних інтересів з питань оцінки земель, необхідно створити достовірну інформаційну базу, на основі якої повинен функціонувати єдиний механізм державного регулювання грошової оцінки земель, з урахуванням інтересів нинішнього та майбутніх поколінь.

Отже, актуальною стає необхідність удосконалення існуючої моделі державного регулювання грошової оцінки земель. Запровадження принципу раціонального та ефективного використання земельних ділянок, що покладено в основу удосконаленої моделі державного регулювання грошової оцінки земель, як загальнообов'язкового, на основі сучасної інформаційної бази та технологій, у подальшому дасть змогу запровадити автоматизовану систему моніторингу результатів грошової оцінки земель. У свою чергу це дозволить всім органам влади ефективно здійснювати свої повноваження щодо державного регулювання у сфері оцінки земель. Удосконалена модель державного регулювання грошової оцінки земель наведена на рис. 2.

Тобто, під час удосконалення нормативно-правової бази органи законодавчої та виконавчої влади мають взаємодіяти між собою. Прийняття відповідних рішень у сфері земельних відносин у подальшому повинно забезпечувати запровадження принципу раціонального та ефективного використання земельних ділянок, який дасть змогу врахувати інтереси нинішнього та майбутніх поколінь.

На основі факторів, що впливають на грошову оцінку земельної ділянки (місцезнаходження, кількісний та якісний стан тощо), за встановленою категорією земель, цільовим призначенням земельної ділянки, видом використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, видом та складом угідь, відповідно до встановленої у договорі на проведення робіт мети оцінки та призначення використання результатів оцінки згідно з діючою законодавчою базою обирається вид грошової оцінки земельної ділянки – нормативна або експертна.

Під час проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до її місця розташування (у межах чи за межами населених пунктів), а також видом використання земельної ділянки та складом угідь (землі сільськогосподарського призначення, ділянки водного фонду, що використову-

ються для риборозведення тощо), на основі відповідного методичного підходу та методу оцінки проводяться відповідні оціночні процедури, за результатами яких складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Результати та дані технічної документації вносяться до Державного земельного кадастру як електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру [15], і за заявою зацікавленої особи територіальним органом Держгеокадастру (або центром надання адміністративних послуг) здійснюється видача витягу з відповідної технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

У разі необхідності проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки або прав на неї, залежно від виду використання земельної ділянки та складом угідь (забудовані ділянки, сільськогосподарські угіддя, вкриті лісовою рослинністю та призначені для вирощування лісу, ділянки водних об'єктів, спеціалізованих об'єктів чи об'єктів з обмеженим ринком, або права оренди чи користування чужою земельною ділянкою), на основі відповідного методичного підходу (підходів) та методу (методів) оцінки проводяться відповідні оціночні процедури, за результатами яких складається звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки. На сьогодні згідно з п. 3.3 Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [19] витяг підписується оцінювачами, які проводили оцінку земельної ділянки, та керівником суб'єкта оціночної діяльності, підпис якого скріплюється печаткою, та не передбачається внесення даних до Державного земельного кадастру за допомогою створення електронного документа.

Застосувавши удосконалену модель державного регулювання грошової оцінки земель (рис. 2), результати та дані технічної документації з нормативної грошової оцінки та звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки будуть внесені до Державного земельного кадастру як електронний документ. Це дозволить здійснювати своєчасне оновлення даних Державного земельного кадастру, підтримувати базу геоданих в дієвому режимі, на основі якої проводити моніторинг результатів грошової оцінки земель.

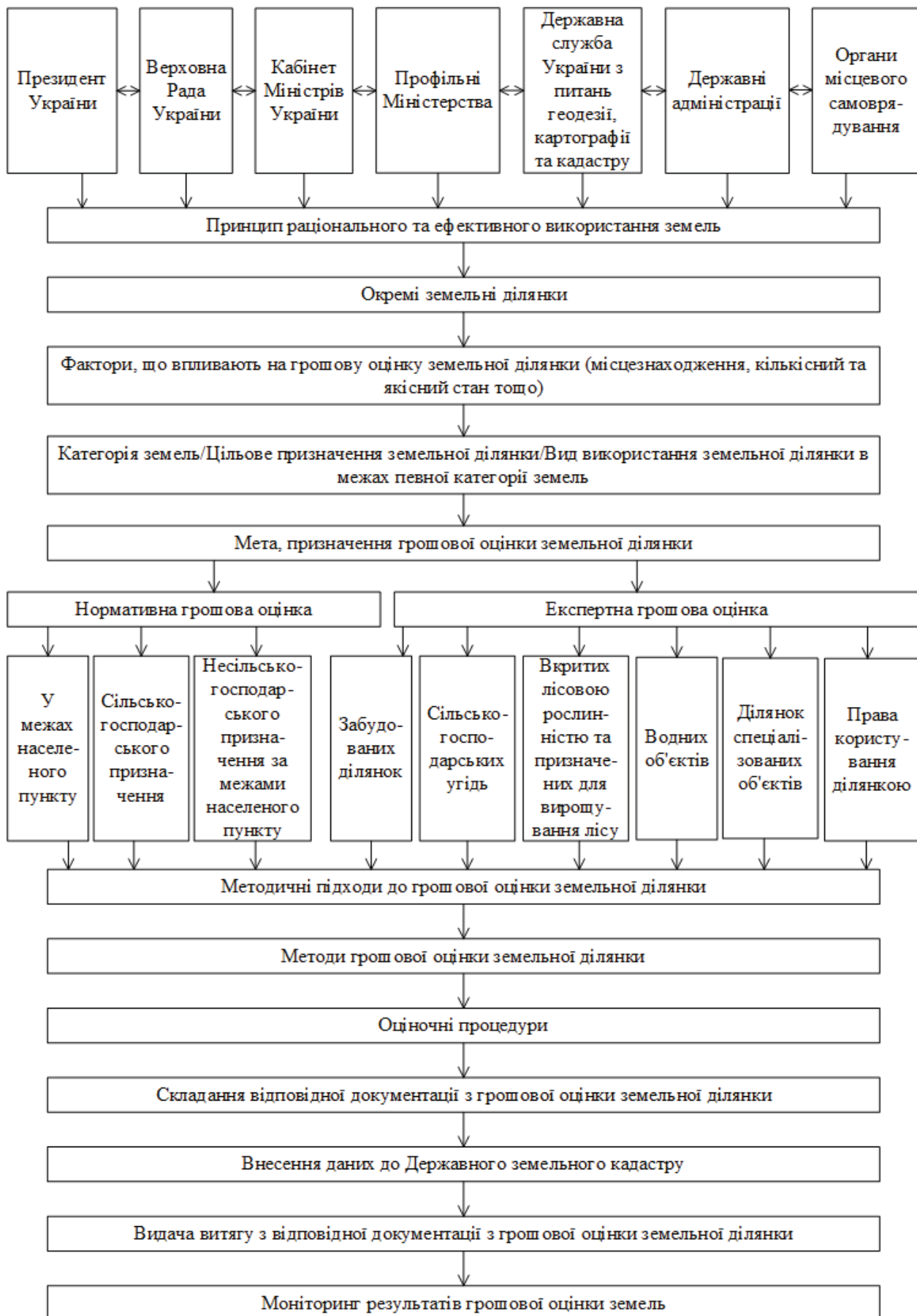


Рис. 2. Удосконалена модель державного регулювання грошової оцінки земель

Джерело: Сформовано авторами.

**Висновки.** Під час аналізу нормативно-правової бази та наукових розробок щодо питання проведення грошової оцінки земель в Україні та її державного регулювання виявлені положення, які потребують доопрацювання.

Слід зазначити, що сьогодні лише частково використовуються потужності Державного земельного кадастру. Тому актуальним видається удосконалення моделі державного регулювання грошової оцінки земель із застосуванням сучасних можливостей геоінформаційного забезпечення Державного земельного кадастру.

#### Список бібліографічних посилань

1. Добряк Д., Недашківська Т. Вплив обмежень у сільськогосподарському землекористуванні на нормативну грошову оцінку орних земель на прикладі Київської області. *Землевпорядний вісник*. 2012. № 11. С. 35-37.
2. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель : монографія. Київ : ННЦ «ІАЕ» НААН, 2011. 390 с.
3. Земельний кодекс України. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
4. Земли. Термины и определения ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84). URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v3453400-85>.
5. Інноваційне забезпечення розвитку сільського господарства України: проблеми та перспективи : [монографія] / Ю. О. Лупенко, М. Й. Малік, О. Г. Шпикуняк та ін. Київ : ННЦ ІАЕ, 2014. 516 с.
6. Інформація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, 01.01.2018. URL : <http://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel-silskohospodarskoho-pryznachennia-01-01-2016/>.
7. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL : <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya>.
8. Мерзляк А. В., Кabanець О. О. Державне регулювання формування й розвитку інфраструктури ринку земель в Україні. *Теорія та практика державного управління*. 2015. № 4 (51). С. 83-91.
9. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 2. С. 22-29.
10. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок. URL : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p>.
11. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p>.
12. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-p>.
13. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-p>.
14. Новаковський Л. Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Вісник аграрної науки*. 2015. № 12. С. 11-16.
15. Порядок ведення Державного земельного кадастру. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p#n19>.
16. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>.

Запропонована удосконалена модель державного регулювання грошової оцінки земель, яка на відміну від існуючої передбачає:

- 1) принцип раціонального та ефективного використання земель;
- 2) проводити розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки керуючись принципом від часткового до загального;
- 3) забезпечує наповнення Державного земельного кадастру більш вичерпною інформацією про земельні ділянки та їх оцінку;
- 4) на основі оновленої бази Державного земельного кадастру здійснення оперативного моніторингу результатів грошової оцінки земель.

#### References

1. Dobriak, D. & Nedashkivska, T. (2012). Vplyv обмежен u silskohospodarskomu zemlekorystuvanni na normatyvnu hroshovu otsinku ornykh zemel na prykladi Kyivskoyi oblasti [Influence of restrictions on agricultural land use on normative monetary valuation of arable land on the example of the Kyiv region]. *Zemlevporiadnyi visnyk*, 11, pp. 35-37 [In Ukrainian].
2. Zayats, V.M. (2011). *Rozvytok rynku siljsjokghospo - darsjkykh zemel: monoghr. [Development of the agricultural land market: monograph]*. Kyiv: NNTs IAE [In Ukrainian].
3. Zemelnyy kodeks Ukrayiny [Land Code of Ukraine]. (2018). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [In Ukrainian].
4. Zemli. Terminy i opredeleniya HOST 26640-85 (ST SEV 4472-84) [The land terms and definitions of GOST 26640-85 (ST SEV 4472-84)]. (n.d.). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v3453400-85> [In Ukrainian].
5. Lupenko, Yu.O., Malik, M.Y., & Shpykulyak, O.H. (2014). *Innovatsiine zabezpechennia rozvytku silskoho hospodarstva Ukrainy: problemy ta perspektyvy [Innovative development of agriculture in Ukraine: problems and prospects]*. Kyiv: NNTs IAE [In Ukrainian].
6. Informatsiya pro normatyvnu hroshovu otsinku zemel silskohospodarskoho pryznachennya [Information on normative monetary valuation of agricultural land]. (2018). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel-silskohospodarskoho-pryznachennia-01-01-2016> [In Ukrainian].
7. Martin, A. (2013). Onovlnnia metodichnih zasad normativnoi groshovoi ocinki zemel silskogospodarskogo pryznachennia [Update the methodological foundations of normative monetary evaluation of lands of agricultural purpose]. *Zemelna spilka Ukraini - Land Union of Ukraine*. Retrieved from: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya> [In Ukrainian].
8. Merzlyak, A.V. & Kabanets, O.O. (2015). Derzhavne rehulyuvannya formuvannya y rozvytku infrastruktury rynku zemel v Ukrayini [State regulation of the formation and development of land market infrastructure in Ukraine]. *Theory and practice of public administration*, 4, pp. 83-91 [In Ukrainian].
9. Fedorov, M.M. & Mesel-Veseliak, V.Ya. (2016). Novi metodychni pidkhody shchodo udoskonalennya normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennya [New methodological approaches to improving the normative monetary valuation of agricultural land]. *Ekonomika APK*, 2, pp. 22-29 [In Ukrainian].
10. Metodyka ekspertnoyi hroshovoyi otsinky zemelnykh dilyanok: Postanova Kabinetu Ministrov Ukraini vid 11 October 2002 № 1531 [Methodology of expert monetary evaluation of land plots: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine from 11.10.2002, No. 1531]. (2002). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p> [In Ukrainian].

17. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13/print1360517383069506>.

18. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>.

19. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03?nreg=z0396-03&find=1&text=%EF%EE%-EF%E0%F0%ED%EE%E3%EE+%E7%B3%F1%F2%E0%E2%EB%E5-%ED%ED%FF&x=0&y=0#w22>.

20. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12?find=1&text=%F0%E0%F6%B3%EE%ED%E0%EB%FC#w13>.

21. Про оцінку земель: Закон України. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

22. Результати і проблеми реформування сільського господарства України / Ю. О. Лупенко, П. Т. Саблук, В. Я. Месель-Веселяк, М. М. Федоров. *Економіка АПК*. 2014. № 7. С. 26-38.

23. Сохнич А. Я., Живко З. Б. Державне управління земельними ресурсами в системі управління економікою України: інституційний аспект. *Вісник економічної науки України*. 2018. № 1 (34). С. 164-170.

24. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / М. М. Федоров, О. В. Ходаківська, С. Г. Корчинська, Н. А. Солов'яненко; ред.: Ю. О. Лупенко, М. М. Федоров. Київ : ННЦ «ІАЕ». 2012. 58 с.

25. Третяк А. М., Третяк Н. А. Сільськогосподарський земельний ринок у зарубіжних країнах та в Україні: проблеми цін та інституційного середовища. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 1. С. 72-80.

26. Ходаківська О. В., Левек Р. Земельні відносини: пошук балансу інтересів між державним регулюванням та неолібералізмом. *Економіка АПК*. 2018. № 6. С. 5-17.

27. Agriculture, value added (% of GDP). URL : <https://data.worldbank.org/indicator/NV.AGR.TOTL.ZS?locations=UA>.

28. Fraser Elizabeth. Land Matrix. GRAIN's 2015. Oakland Institute data set on land investments worldwide. URL : <https://www.grain.org/article/entries/4479-grain-releases-data-set-with-over-400-global-land-grabs>.

29. Swinnen J., Ciaian P., Kancs d'Artis. Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States; In the Center for European Policy Studies, Place du Congres 1, B-1000 Brussels, 2009. URL: <http://siteresources.worldbank.org>.

30. Swinnen J., Vranken L., Stanle V. Emerging Challenges of Land Rental Markets. A Review of Available Evidence for the Europe and Central Asia Region; The World Bank. Washington, DC D.C. 2006 Vol. 1, No. 4.

11. Metodyka normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel naselenykh punktiv: Postanova Kabinetu Ministrov Ukraini vid 23 March 1995 № 213 [Methodology of normative monetary valuation of settlements: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine from 23.03.1995, No. 213]. (1995). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z13-95-%D0%BF> [In Ukrainian].

12. Metodyka normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel nesilskohospodarskoho pryznachennya (krim zemel naselenykh punktiv): Postanova Kabinetu Ministrov Ukraini vid 23 November 2011 № 1278 [Method of normative monetary valuation of non-agricultural land (except for settlements): Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine from 23.11.2011, No. 1278]. (2011). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-n> [In Ukrainian].

13. Metodyka normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennya: Postanova Kabinetu Ministrov Ukraini vid 16 November 2016 № 831 [Methodology of normative monetary valuation of agricultural land: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine from 16.11.2016, No. 831]. (2016). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-n> [In Ukrainian].

14. Novakovskiyi, L.Ya. (2015). Problemy metodichnoho zabezpechennya normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennya [Problems of methodical provision of normative monetary evaluation of agricultural land]. *Visnyk Ahrarnoy Nauki*, 12, pp. 11-16 [In Ukrainian].

15. Poryadok vedennya Derzhavnoho zemelnoho kadastru: Postanova Kabinetu Ministrov Ukraini vid 17 October 2012 № 831 [Procedure for conducting the State Land Cadastre: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine from 17.10.2012, No. 1051]. (2012). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-n#n19> [In Ukrainian].

16. Poryadok normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel naselenykh punktiv: Nakaz Ministerstva ahrarnoyi polityky ta prodovolstva Ukrainy vid 25 November 2016 № 489 [Procedure for normative monetary evaluation of settlements: Order of the Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine from 25.11.2016, No. 489]. (2016). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16> [In Ukrainian].

17. Poryadok normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel nesilskohospodarskoho pryznachennya (krim zemel naselenykh punktiv): Nakaz Ministerstva ahrarnoyi polityky ta prodovolstva Ukrainy vid 22 August 2013 № 508 [Procedure for normative monetary evaluation of non-agricultural land (except for settlements): Order of the Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine from 22.08.2013, No. 508]. (2013). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13/print1360517383069506> [In Ukrainian].

18. Poryadok normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennya: Nakaz Ministerstva ahrarnoyi polityky ta prodovolstva Ukrainy vid 23 May 2017 № 262 [Procedure for normative monetary evaluation of non-agricultural land (except for settlements): Order of the Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine from 23.05.2017, No. 262]. (2017). *Zakon.rada*. Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06> [In Ukrainian].

19. Poryadok provedennya ekspertnoyi hroshovoyi otsinky zemelnykh dilyanok: Nakaz State Committee of Ukraine for Land Resources vid 09 January 2003 № 2 [Procedure for conducting an expert monetary valuation of land plots: Order of the State Committee of Ukraine for Land Resources from 09.01.2002, No. 2]. (2002). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03?nreg=z0396-03&find=1&text=%EF%EE%-EF%E0%F0%ED%EE%E3%EE+%E7%B3%F1%F2%E0%E2%EB%E5-%ED%ED%FF&x=0&y=0#w22> [In Ukrainian].

20. Pro okhoronu navkolysn'oho pryrodnoho seredovyscha: Zakon Ukraine [On the protection of the environment: Law of Ukraine]. (n.d.). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12?find=1&text=%F0%E0%F6%B3%EE%ED%E0%EB%FC#w13> [In Ukrainian].



21. Pro ocinku zemel: Zakon Ukraine [On valuation of lands: Law of Ukraine]. (n.d.). *Zakon.rada*. Retrieved from: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> [In Ukrainian].
22. Lupenko, Yu.O., Sabluk, P.T., Mesel-Veseliak, V.Ya., & Fedorov, M.M. (2014). Rezultaty i problemy reformuvannya silskoho hospodarstva Ukrayiny [Results and problems of reforming agriculture in Ukraine]. *Ekonomika APK*, 7, pp. 26-38 [In Ukrainian].
23. Sokhnich, A.Ya. & Zivko, Z.B. (2018). Derzhavne upravlinnya zemelnymy resursamy v systemi upravlinnya ekonomikoyu Ukrayiny: instytutsiynyy aspekt [State land management in the system of management of the Ukrainian economy: institutional aspect]. *Visnyk ekonomichnoyi nauky Ukrayiny*, 1 (34), pp. 164-170 [In Ukrainian].
24. Fedorov, M.M., Khodakivska, O.V., Korchynska, S.H., Solovianenko, N.A., et al. (2012). *Stratehichni napriamy rozvytku zemelnykh vidnosyn u silskomu hospodarstvi na period do 2020 roku [Strategic directions of development of land relations in agriculture till 2020]*. Kyiv: NNTs IAE [In Ukrainian].
25. Tretiak, A.M. & Tretiak, H.A. (2018). Silskohospodarskyi zemelnyy rynek u zarubizhnykh krayinakh ta v Ukrayini: problemy tsin ta instytutsiynoho seredovyscha [Agricultural land market in foreign countries and in Ukraine: problems of prices and institutional environment]. *Zemleustriy, kadastr i monitorynh zemel*, 1, pp. 72-80 [In Ukrainian].
26. Khodakivska, O.V. & Levek, R. (2018). Zemelni vidnosyny: poshuk balansu interesiv mizh derzhavnym rehulyuvannyam ta neoliberalizmom [Land relations: search for a balance of interests between state regulation and neoliberalism]. *Ekonomika APK*, 6, pp. 5-17 [In Ukrainian].
27. Agriculture, value added (% of GDP). Retrieved from: <https://data.worldbank.org/indicator/NV.AGR.TOTL.ZS?locations=UA> [In English].
28. Fraser, E. (2015). *Land matrix: data set on land investments worldwide*. GRAIN's. Oakland Institute. Retrieved from: <https://www.grain.org/article/entries/4479-grain-releases-data-set-with-over-400-global-land-grabs> [In English].
29. Swinnen, J., Ciaian, P., & Kancs, d'A. (2009). Study on the functioning of land markets in the EU member states. *Centre for European Policy Studies*. Retrieved from: <http://siteresources.worldbank.org> [In English].
30. Swinnen, J., Vranken, L., & Stanle, V. (2006). *Emerging challenges of land rental markets. A review of available evidence for the Europe and Central Asia Region*. The World Bank. Washington, D.C., Vol. 1, 4 [In English].

**Koshkalda I.V., Anopriienko T.V. Improvement of the state regulation model for monetary land evaluation**

*The purpose of the article is to study theoretical and methodological principles for monetary evaluation of land and propose an improved state regulation model for land evaluation.*

*Research methods. Dialectical methods of knowledge of processes and phenomena have been used during the research, in particular: empirical and theoretical - modelling for improvement of the state regulation model for monetary evaluation of land; empirical - comparison for establishing similarities and differences during the procedure of monetary evaluation of land plots of different categories and use types; theoretical - interpretations for generalization of approaches to state regulation and monetary evaluation of land, united into the conceptual model of state regulation for land evaluation.*

*Research results. In the process of analysis of the current legislative framework, the author's model of state regulation for land evaluation has been proposed. taking into account a principle of rational and efficient land use for monitoring results of land monetary evaluation, the aforementioned model will allow to supplement and update data of the State Land Cadastre, and ensure adoption of further substantiated managerial decisions.*

*Elements of scientific novelty. Theoretical and methodological principles on state regulation of land evaluation have been developed. It has been improved the state regulation model for land evaluation based on a principle of rational and efficient use of land plots.*

*Practical significance. The improved state regulation model for land monetary evaluation, based on a principle of rational and efficient use of land, will enable to establish an objective value of land plots taking into account their optimal use during different types of land evaluation and ensure operational monitoring of results of monetary evaluation of land. Figs.: 2. Refs.: 30.*

**Keywords:** monetary evaluation of land; state regulation; land plot; rational and efficient use of land; land monitoring; lands.

**Koshkalda Iryna Vitaliivna** - doctor of economic sciences, professor, head of the department of land resources management and cadastre, V.V. Dokuchayev Kharkiv National Agrarian University (Dokuchaievskе-1, Kharkiv district, Kharkiv region)

*E-mail:* [irinavit1506@gmail.com](mailto:irinavit1506@gmail.com)

ORCID iD <http://orcid.org/0000-0003-4855-8890>

**Anopriienko Tetiana Volodymyrivna** - senior lecturer of the department of land administration and geoinformation systems, O.M. Beketov Kharkiv National University of Urban Economy (17, Marshala Bazhanova st., Kharkiv)

*E-mail:* [atatyana2017@gmail.com](mailto:atatyana2017@gmail.com)

ORCID iD <http://orcid.org/0000-0001-7143-0591>

Кошкалда И.В., Аноприенко Т.В. Усовершенствование модели государственного регулирования денежной оценки земель

**Цель статьи** - исследовать теоретико-методические основы денежной оценки земель и предложить усовершенствованную модель государственного регулирования денежной оценки земель.

**Методика исследования.** В процессе исследования использованы диалектические методы познания процессов и явлений, эмпирико-теоретический - моделирование (усовершенствование модели государственного регулирования денежной оценки земель), эмпирический - сравнение (установление сходств и различий во время проведения процедуры денежной оценки земельных участков различных категорий земель и видов использования), теоретический - интерпретации (обобщенные подходы к государственному регулированию и денежной оценке земель).

**Результаты исследования.** По результатам анализа действующей законодательной базы предложена авторская модель государственного регулирования денежной оценки земель, что позволит дополнить и обновить данные Государственного земельного кадастра с учетом принципа рационального и эффективного использования земель для осуществления мониторинга результатов денежной оценки земель и обеспечить принятие в дальнейшем обоснованных управленческих решений.

**Элементы научной новизны.** Получили дальнейшее развитие теоретико-методические положения относительно государственного регулирования денежной оценки земель, предложенная модель государственного регулирования денежной оценки земель базируется на принципе рационального и эффективного использования земельных участков.

**Практическая значимость.** Усовершенствованная модель государственного регулирования денежной оценки земель на основе указанного автором принципа позволит установить объективную стоимость земельных участков с учетом их оптимального использования при проведении различных видов оценки земель и обеспечит ведение оперативного мониторинга результатов денежной оценки земель. Илл.: 2. Библиогр.: 30.

**Ключевые слова:** денежная оценка земель; государственное регулирование; земельный участок; рациональное и эффективное использование земель; мониторинг земель; уголья.

**Кошкалда Ирина Витальевна** - доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой управления земельными ресурсами и кадастра, Харьковский национальный аграрный университет имени В.В. Докучаева (Харьковская обл., Харьковский р-н, п/о «Докучаевское-1»)

E-mail: irinavit1506@gmail.com

ORCID ID <http://orcid.org/0000-0003-4855-8890>

**Аноприенко Татьяна Владимировна** - старший преподаватель кафедры земельного администрирования и геоинформационных систем, Харьковский национальный университет городского хозяйства имени А.Н. Бекетова (г. Харьков, ул. Маршала Бажанова, 17)

E-mail: atatyanav2017@gmail.com

ORCID ID <http://orcid.org/0000-0001-7143-0591>

Стаття надійшла до редакції 01.11.2018 р.

Фахове рецензування: 02.12.2018 р.

**Бібліографічний опис для цитування:**

Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. В. Удосконалення моделі державного регулювання грошової оцінки земель. *Економіка АПК*. 2018. № 12. С. 6 – 15.

\* \* \*

## Новини АПК

### Рівень інвестиційного забезпечення розвитку сільського господарства України в 1,4 раза вищий ніж у Росії, і в 4 рази ніж у Казахстані - Юрій Лупенко

За даними Державної служби статистики України, обсяг інвестицій, спрямованих у вітчизняне сільське господарство у 2015 р., у розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь, складав 36 дол. США. Аналогічний показник становив у Росії 26 дол. США, а у Казахстані - 8 дол. США, поінформував директор Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки», академік НААН Юрій Лупенко.

Водночас, зауважив він, за обсягом інвестицій у розрахунку на 1 га ріллі Україна випереджає Казахстан лише в 1,4 раза - 42 дол. США проти 31 дол. США. Росії ж поступається у 1,5 раза - 42 дол. США проти 64 дол. США.

У сусідніх Польщі та Білорусі рівень інвестування значно вищий - 77 дол. США і 148 дол. США відповідно у розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь. При цьому обсяги інвестицій на 1 га ріллі становлять у Польщі 101 дол. США, а у Білорусі - 236 дол. США.

У країнах Європейського Союзу обсяг інвестицій у сільське господарство у розрахунку на 1 га сільгоспугідь в середньому дорівнює відповідно 326 дол. США, а ріллі - 545 дол. США, зазначив науковець.

Оскільки від рівня інвестицій значною мірою залежить конкурентоспроможність аграрного сектора економіки України, нарощування обсягів його інвестування слід вважати пріоритетним завданням, підсумував Юрій Лупенко.

Прес-служба ННЦ «Інститут аграрної економіки»