

УДК 322.2

РОЛЬ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У СУЧАСНИХ УМОВАХ

*О. Микула, к.е.н., Н. Шпик, к.е.н.
Львівський національний аграрний університет*

Постановка проблеми. Економічна оцінка земель була теоретично розроблена в 60-х роках минулого століття в працях і нормативно затверджена в «Общесоюзной методике оценки земель (временной)» [3].

За часів незалежності України дані економічної оцінки земель були використані як основа для диференціації нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. У законодавстві України економічна оцінка розглядається як складова державного земельного кадастру, однак практичні роботи щодо її проведення не здійснювались. Ми й сьогодні використовуємо дані економічної оцінки земель, проведеної 1988 року. Зрозуміло, що в умовах фінансової скрути Бюджет України не може собі дозволити відповідно до «Закону про оцінку земель» періодично (раз на 5-7 років) проводити ці роботи.

Водночас у багатьох наукових публікаціях неодноразово наголошувалось на тому, що дані економічної оцінки земель 1988 року сьогодні втратили актуальність, а спираючись на такі наукові дослідження, було розроблено та оприлюднено для обговорення проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо питань оцінки земель».

Проект акта розроблено з метою вилучення із законодавчих актів України виду робіт з економічної оцінки земель, як такого, що не є актуальним у сучасних соціально-економічних умовах виробництва, та узгодження норм Земельного кодексу України та Закону України «Про оцінку земель» у частині випадків проведення грошової оцінки земель.

Фактично йдеться про ліквідацію економічної оцінки земель як складової Державного земельного кадастру, а як наслідок – напряду наукової та практичної діяльності. У зв'язку з цим хочемо висловити наші міркування стосовно перспектив розвитку економічної оцінки земель в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичним питанням економічної оцінки земель у період її становлення були присвячені роботи П. К. Белобородова, П. Ф. Веденічева, П. П. Маракуліна, П. Н. Першина, С. Д. Черьомушкіна, О. Г. Топчієва, Л. Я. Новаковського, Г. С. Николенка, І. Р. Михасюка, Ф. Л. Познохіріна. Цю проблему досліджували такі вітчизняні вчені, як Д. І. Бабміндра, І. К. Бистряков, Д. С. Добряк, С. І. Дорогунцов, О. П. Канаш, С. О. Осипчук, В. П. Руденко, А. М. Третяк, М. А. Хвесик, І. П. Шевченко та деякі інші [4–6]. Однак згадані дослідження останнього періоду не стосуються методичних підходів економічної оцінки земель і в основному акцентуються на недоліках економічної оцінки, проведеної в радянський період.

Постановка завдання. Наше завдання – дослідження ролі економічної оцінки земель у сучасних соціально-економічних умовах та можливі напрями теоретичних і методичних аспектів її проведення й використання.

Виклад основного матеріалу. На сьогодні нагромаджено величезний

досвід економічної оцінки земельних ресурсів. Його узагальнення дає підстави для висновку, що напрацьовані теоретичні та практичні аспекти знайшли своє відображення в нормативно-правових актах.

Земельний кодекс України та Закон України «Про оцінку земель» [1; 2] визначають, що економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Економічну оцінку земель різного призначення проводять для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення.

Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

Дані з економічної оцінки земель є основою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізу ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначення економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Статтею 17 Закону України «Про оцінку земель» [2] передбачено, що економічну оцінку земель проводять відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності. Економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення проводять не рідше як один раз у 5-7 років.

Востаннє економічну оцінку земель в Україні здійснювали ще за радянських часів – у 1988 р. було проведено оцінку земель колгоспів і радгоспів Української РСР за результатами їх господарювання у 1981 – 1987 рр.

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, у нерозривному зв'язку з економічними умовами виробництва. Це означає, що однакові за природою ґрунти, які належать за своєю генезою, фізико-хімічними і біологічними властивостями до того самого бонітету, можуть отримати різні бали економічної родючості через різні умови господарювання (місцеположення, спеціалізацію, дорожні умови тощо).

Економічну оцінку здійснюють у двох аспектах:

- а) загальна оцінка,
- б) часткова оцінка (ефективність вирощування окремих сільськогосподарських культур або видів багаторічних культурних насаджень).

Критеріями загальної економічної оцінки землі є:

- 1) вартість валової продукції, оцінена за єдиними спеціально розробленими кадастровими цінами;
- 2) окупність витрат, що визначається відношенням вартості продукції до витрат на її одержання;
- 3) диференціальний дохід, що є додатковим чистим доходом на землях

кращої якості і місцеположення.

Критеріями часткової оцінки є врожайність культури у центнерах з гектара, окупність витрат, диференціальний дохід від кожної вирощуваної культури. На основі одержаних базисних критеріїв для кожного оціночного району складено оціночні шкали в абсолютних і відносних показниках. Вони використовуються для кількісного порівняння економічної родючості земельних ділянок.

Зважаючи на те, що результати такої оцінки не можна вважати адекватними сучасним умовам господарювання, а також з огляду на існування грошової оцінки земельних ділянок, багато дослідників вважає, що існування економічної оцінки земель як вид земельно-кадастрових робіт є досить сумнівним [7].

Однак для регулювання економічних відносин традиційно використовують дані економічної оцінки землі. Для прикладу, результати часткової оцінки ефективності вирощування окремих культур дають змогу підприємствам правильно вирішувати проблему добору найефективніших для них галузей рослинництва, встановлювати їх оптимальне співвідношення, здійснювати об'єктивну оцінку діяльності окремих рослинницьких підрозділів за наявності в них різноякісних земель, а також більш обґрунтовано визначати планову врожайність і ті параметри господарської діяльності, що пов'язані з її рівнем (обсяги реалізації продукції, витрати на її перевезення і доробку тощо).

Слід наголосити, що використовувати дані бонітування ґрунтів для цілей, де традиційно використовувалися дані економічної оцінки земель, є абсолютно некоректним.

Дані економічної оцінки землі мають велике значення для обґрунтованого регулювання земельних відносин, зокрема вони є основою для грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення. Враховуючи викладене, вважаємо, що в нинішній ситуації економічна оцінка земель, на наш погляд, остаточно не втратила актуальність і потребує подальшого наукового забезпечення та вдосконалення напрямів використання її даних для виконання різноманітних завдань.

Висновки та перспективи подальших наукових пошуків. Проведений аналіз ролі економічної оцінки земель в сучасних соціально-економічних умовах дав змогу окреслити можливі напрями теоретичних і методичних аспектів її проведення та використання, які полягають у наступному:

1. Прийняття проекту Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо питань оцінки земель" з метою вилучення із законодавчих актів України виду робіт з економічної оцінки земель як складової земельного кадастру вважаємо передчасним.

2. Вважаємо за необхідне розширити та поглибити наукові дослідження з проблем розробки та запровадження методик до державних стандартів, норм і правил економічної оцінки земель.

3. Періодичність проведення економічної оцінки земель сільсько-господарського призначення в нормативних актах повинна бути уточнена, і така оцінка має проводитися в міру необхідності за рішенням Кабінету Міністрів України.

4. До запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення

доцільно використовувати дані економічної оцінки земель як основу нормативної грошової оцінки.

Бібліографічний список

1. Земельний кодекс України : прийнятий 25 жовт. 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Про оцінку земель : Закон України від 11 груд. 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua.
3. Общесоюзная методика оценки земель (временная). – М., 1976. – 70 с.
4. Руденко В. П. Географія природно-ресурсного потенціалу України : підручник / В. П. Руденко. – К. : ВД “К.-М. Академія” ; Чернівці : Зелена Буковина, 1999. – 586 с.
5. Третяк А. М. Рентний характер земельних відносин / А. М. Третяк // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 16 – 21.
6. Экономические основы советского земельного кадастра / под ред. П. Н. Першина. – К. : Наук. думка, 1969. – 228 с.
7. Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні : аналіт. записка [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>.

Микула О., Шпик Н. Роль економічної оцінки земель у сучасних умовах

Проведено аналіз сучасного стану економічної оцінки земель в Україні. Обґрунтовано необхідність збереження її як складової державного земельного кадастру та окреслено основні напрями її вдосконалення та використання для цілей формування економічних механізмів раціонального використання земель.

Ключові слова: державний земельний кадастр, економічна оцінка земель, використання земель.

Mykula O., Shpik N. Role of economic assessment of land in modern conditions

The article is focused on the modern state of economics evaluation of lands in Ukraine. The paper proves the necessity of its saving as an element of state land cadastre and outlined basic ways of its improvement and application in developing economic mechanisms of rational use.

Key words: state land cadastre, economic evaluation of lands, land use.

Микула О., Шпик Н. Роль экономической оценки земель в современных условиях

Проведен анализ современного состояния экономической оценки земель в Украине. Обоснована необходимость сохранения ее как составляющей государственного земельного кадастра и намечены основные направления ее совершенствования и использования с целью формирования экономических механизмов рационального использования земель.

Ключевые слова: государственный земельный кадастр, экономическая оценка земель, использование земель.