

Key words: expert monetary evaluation of land, land, land market, principles of valuation, appraiser, land improvements.

Нестеренко Г., Бобров Д. Усовершенствование методики экспертной оценки земель с учетом зарубежного опыта

В статье рассмотрено становление экспертной денежной оценки земель в Украине, осуществлен анализ нормативно-правовых актов в сфере оценки, выяснены причины низкой эффективности и недостатков экспертной денежной оценки. Освещены современные проблемы формирования рынка земель в Украине, процессы реформирования в области оценки земель, а также использования иностранного опыта и внедрения его, которые будут способствовать усовершенствованию земельно-оценочной деятельности в Украине.

Ключевые слова: экспертная денежная оценка земель, земельный участок, рынок земли, принципы оценки, оценщик, земельные улучшения.

УДК 322.2

**ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

О. Микула, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Регулювання земельних відносин і формування його економічного механізму базується на даних державного земельного кадастру, серед яких особливе значення має нормативна грошова оцінка земель. Методика її проведення була розроблена та отримала законодавче закріплення в середині 90-х років минулого століття. Її запровадження допомогло вирішити багато проблем економічного регулювання землекористування. Як визначає законодавство, нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [2].

На виконання пункту 217 Плану заходів з виконання Програми діяльності Кабінету Міністрів України та Стратегії сталого розвитку «Україна – 2020» у 2015 році, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 4 березня 2015 року № 213-р, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру оприлюднила для громадського обговорення проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [4].

Основним завданням проекту постанови є запровадження нового методичного підходу до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (як сільськогосподарських угідь, так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення). Представлений законопроект містить низку дискусійних моментів, які потребують ґрунтового аналізу та наукових досліджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичним питанням оцінки земель сільськогосподарського призначення останнім часом було присвячено роботи таких вітчизняних учених, як Д. І. Бабміндра, І. К. Бистряков, Д. С. Добряк, С. І. Дорогунцов, О. П. Канаш, А. Г. Мартин, С. О. Осипчук, Л. Я. Новаковський, А. М. Третьяк, М. М. Федоров, М. А. Хвесик та ін. Однак існуючі дослідження переважно зосереджені на теоретичних аспектах та оцінці земельно-ресурсного потенціалу окремих регіонів.

Варто відзначити ґрунтовні дослідження цієї проблеми в працях Ніни Солов'яненко [7], яка розглядає не тільки теоретичні аспекти цієї наукової проблеми, її інформаційне забезпечення, а й пропонує вдосконалені методики проведення, а також визначає особливості оцінки окремих угідь. Однак багато питань на сьогодні є недостатньо вивчені та дискусійні.

Постановка завдання. Метою дослідження є розробка пропозицій щодо вдосконалення нормативно-методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. На офіційному веб-сайті Держгеокадастру було розміщено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [4]. Проект регуляторного акта активно обговорюється науковою громадськістю. Зокрема, асоціація «Земельна спілка України» висловлює свої зауваження до зазначеного проекту [5]. Вони стосуються як теоретичних недоліків, так і невідповідності існуючій нормативній базі.

У цілому поділяючи ці зауваження, хочемо звернути увагу на декілька суттєвих моментів, які потребують врахування до прийняття цього нормативного акта. Варто нагадати, що це не перша спроба вдосконалення Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Кожен наступний проект істотно спрощувався, але не можна сказати, що вдосконалювався. При цьому слід врахувати, що будь-які зміни в методиці розрахунку показників нормативної грошової оцінки спричинять передусім зміни у базі оподаткування, які зачеплять значну частину юридичних осіб та громадян України, істотно вплинуть і на стан орендних відносин в аграрному секторі.

У запропонованому проекті пропонується диференціація оціночних показників для садів, виноградників та інших багаторічних насаджень. З іншого боку, відповідно до Переліку угідь згідно з Класифікатором видів земельних угідь (КВЗУ) (додаток 4 до Постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [4], група 002 Рослинний покрив земель і ґрунти [7]) підгрупа 03 Багаторічні насадження включає ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід,

винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шалфей лікарський та інші) і в державному земельному кадастрі не деференціюється. Крім того, нормативна грошова оцінка природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя у згаданій методиці для садів, виноградників та інших багаторічних насаджень диференціюється за однаковими коефіцієнтами співвідношення. Тобто відношення цих показників в усіх природно-сільськогосподарських районах є однаковим. Тому, на наш погляд, нормативи в додатку до Методики слід наводити в цілому для багаторічних насаджень.

У вищезгаданому проєкті визначені показники для ріллі та перелогів, хоча група 001 Рілля відповідно до КВЗУ включає підгрупи 01 Рілля, 02 Перелоги та 03 Парники, оранжереї, теплиці.

Методика також визначає нормативи та процедуру визначення нормативної грошової оцінки несільськогосподарських угідь. До них належать землі під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо. Вказаний перелік угідь також, як і в попередньому випадку, не узгоджений з КВЗУ та повинен містити чіткий перелік (без тощо) усіх угідь, для яких використовується вказана методика.

Крім того, доречно збільшити нормативи грошової оцінки несільськогосподарських угідь, які мають бути щонайменше вдвічі більші від показника ріллі, для того щоб у користувачів не було спокуси переводити якісні родючі землі під несільськогосподарські угіддя.

Висновки та перспективи подальших наукових пошуків. Проведений аналіз пропонує змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення засвідчує його недостатню теоретичну обґрунтованість, недосконалість та неузгодженість у нормативному плані. Це стосується не тільки юридичних колізій, а й неефективності переходу до нової методики.

У зв'язку з цим пропонуємо:

- узгодити Методику з існуючою нормативною базою, зокрема із Земельним кодексом України та Законом України «Про оцінку земель» й іншими нормативними актами;
- диференціацію оціночних показників здійснювати відповідно до Класифікатора видів земельних угідь;
- відмовитися від затвердження нормативів для садів, виноградників та інших багаторічних насаджень.

Вважаємо також за необхідне збільшити нормативні показники для несільськогосподарських угідь та чітко встановити їх перелік відповідно до КВЗУ.

Бібліографічний список

1. Земельний кодекс України : від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
3. Порядок ведення державного земельного кадастру : затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua.
4. Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2016/05/2016.05.12>.
5. Зауваження асоціації «Земельна спілка України» щодо проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zsu.org.ua/novini/podiji-asotsiatsiji/12027-zauvazhennia-asotsiatsii-zemelna-spilka-ukrainy-shchodo-proektu-postanovy-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-zatverdzhennia-metodyky-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-silskohospodarskoho-pryznachennia>.
6. Солов'яненко Н. Особливості інформаційного забезпечення проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в умовах ринкових відносин / Ніна Солов'яненко // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 3. – С. 27 – 31.
7. Солов'яненко Н. Грошова оцінка деградованих і малопродуктивних земель та їх екологічнобезпечне використання / Ніна Солов'яненко // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 1. – С. 28 – 32.
8. Солов'яненко Н. Об'єктивна необхідність оцінки земель в Україні: теоретичні та методичні аспекти / Ніна Солов'яненко // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 1. – С. 44 – 47.

Микула О. Вдосконалення методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Проведено аналіз запропонованих змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Визначено істотні недоліки запропонованих підходів, їх недостатню теоретичну обґрунтованість, недосконалість та неузгодженість у нормативному плані. Запропоновано узгодити Методику з існуючою нормативною базою, зокрема Земельним кодексом України, Законом України «Про оцінку земель» та іншими нормативними актами; провести диференціацію оціночних показників відповідно до Класифікатора видів земельних угідь; відмовитися від затвердження нормативів для садів, виноградників та інших багаторічних насаджень. Запропоновано збільшити нормативні показники для несільськогосподарських угідь та чітко встановити їх перелік відповідно до Класифікатора видів земельних угідь.

Ключові слова: державний земельний кадастр, нормативна грошова оцінка, угіддя.

Mykula O. Improvement of methods of normative monetary value of agricultural land

Suggested changes of methods of normative monetary value of agricultural land are analyzed. Significant drawbacks of the suggested approaches, lack of their theoretical justification as well as their imperfection and inconsistencies in normative plan are determined. It is suggested to reconcile the methods with the existing regulatory framework including the Land Code of Ukraine, the Law of Ukraine "On Land Valuation" and other regulations. Moreover, it is advisable to differentiate valuating indicators according to the Classification of land. What is more important, it is necessary not to approve standards for orchards, vineyards and other perennial plants. It is suggested to increase value of standards for non-agricultural land and clearly establish their list according to the Classification of land.

Key words: state land cadastre, normative monetary value, land.

Микула О. Совершенствование методики нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения

Проведен анализ предлагаемых изменений Методики нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения. Определены существенные недостатки предложенных подходов, их недостаточная теоретическая обоснованность, несовершенство и несогласованность в нормативном плане. Предложено согласовать Методику с существующей нормативной базой, в частности с Земельным кодексом Украины, Законом Украины «Об оценке земель» и другими нормативными актами; провести дифференциацию оценочных показателей в соответствии с Классификатором видов земельных угодий; отказаться от утверждения нормативов для садов, виноградников и других многолетних насаждений. Предложено увеличить величину нормативных показателей для несельскохозяйственных угодий и четко установить их перечень в соответствии с Классификатором видов земельных угодий.

Ключевые слова: государственный земельный кадастр, нормативная денежная оценка, угодья.

УДК 332.2

ОЦІНКА АГРОЕКОЛОГІЧНОГО СТАНУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

*О. Стадницька, аспірант
Львівський національний аграрний університет*

Постановка проблеми. Фізико-географічне розташування та природно-ресурсний потенціал Львівської області створюють сприятливі умови для ведення сільського господарства. Однак останніми роками спостерігається погіршення екологічного стану навколишнього середовища, у тому числі земельних ресурсів [5].