

Гриник О. Сучасний стан родючості ґрунтів Львівщини

Проаналізовано агроекологічний стан і проблеми використання ґрунтів Львівської області. Встановлено, що ведення землеробства призвело до поширення деградаційних процесів і зниження родючості ґрунтів. Запропоновано заходи раціонального використання і охорони ґрунтів.

Ключові слова: родючість, Львівська область, ґрунт, деградація, охорона ґрунтів.

Hrynyk O. Current conditions of soil fertility in Lviv region

The article analyzes agro-ecological conditions and problems of soil use in Lviv region. It is confirmed that arable farming has caused extension of degradation processes and fall of soil fertility. The research proposes measures concerning rational use and protection of soils.

Key words: fertility, Lviv region, soil, degradation, soil protection.

Гриник О. Современное состояние плодородия почв Львовщины

Проанализированы агроэкологическое состояние и проблемы использования почв Львовской области. Установлено, что ведение земледелия привело к распространению деградационных процессов и снижению плодородия почв. Предложены мероприятия по рациональному использованию и охране почв.

Ключевые слова: плодородие, Львовская область, почва, деградация, охрана почв.

Стаття надійшла 19.05.2017

УДК 322.2

СТАНОВЛЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Т. Сусак, аспірант

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Економічні перетворення в державі, реформування земельних відносин та вдосконалення податкового законодавства потребують покращання системи, яка забезпечує функціонування податкових платежів, що є соціально та економічно виправдані. У зв'язку з цим зростає роль грошової оцінки земель, яка, відповідно до Податкового кодексу, є основою нарахування податкових платежів.

Розглядаючи земельне законодавство, варто наголосити, що останніми роками внесено зміни до нормативно-правового забезпечення та Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Однак зміни, які стосувалися земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, внесено ще у 2013 році. І тому з урахуванням сьогоденної ситуації, а також із наповненням бази Державного земельного кадастру є потреба у

вдосконаленні цієї методики. Доцільно буде проаналізувати історію виникнення, становлення та теперішній стан проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Останніми роками проблемі оцінки земель присвячено велику кількість наукових робіт, в яких висвітлено важливі науково-методичні підходи. Широко відомі наукові праці Ю. Ф. Дехтяренка, Ю. М. Манцевича, О. Я. Палехи [3], М. Г. Ступеня, В. М. Кілочка, А. Г. Мартина [1] та ін. Водночас методичні засади нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є малодослідженими.

Постановка завдання. Метою статті є аналіз основних тенденцій нормативно-методичного забезпечення оцінки земель несільськогосподарського призначення та визначення перспектив її подальшого вдосконалення.

Виклад основного матеріалу. Економічні перетворення в державі зумовлюють зміни у законодавстві. Це стосується й нормативно-правових актів щодо оцінки земель несільськогосподарського призначення.

Початком зародження нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення можна вважати 1995 рік. У Постанові Кабінету Міністрів України «Про внесення доповнень до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [5] вказується: «Якщо земельна ділянка несільськогосподарського призначення знаходиться за межами населеного пункту, ціна одного квадратного метра її дорівнює десятикратному розміру грошової оцінки ріллі».

Наступна зміна у проведенні грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення була здійснена 1997 року. Постановою Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [7] передбачалося, що під час проведення оцінки використовувалися різні підходи й різні коефіцієнти для кожного виду земель. Так, для прикладу, в основу визначення нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення покладено рентний дохід від цільового використання земельних ділянок та здійсненого поліпшення їх облаштування.

Відповідно до цієї Методики нормативна грошова оцінка земель промисловості, транспорту та зв'язку, енергетики визначається за формулою

$$Цн = Рпп \times Тк \times Кф \times Км,$$

де Цн – нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки, грн;

Рпп – рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки, грн/м²;

Тк – термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється на рівні 33 років;

Кф – коефіцієнт, який враховує функціональне використання земельної ділянки;

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки (Км), обчислюється за формулою

$$K_m = K_r \times K_l,$$

де K_r – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування земельної ділянки (віддаленість від центру адміністративного району та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо);

K_l – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Наказом «Про Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [8] деталізуються окремі моменти, які не описані у Методиці. Так у Порядку вказується, що для визначення рентного доходу, що створюється за рахунок облаштування земельної ділянки (Рпнп), використовується формула

$$R_{пнп} = (ТП - З - З \times K_{нр}) \times Взп : Воф,$$

де ТП – нормативний обсяг товарної продукції підприємства, яке є власником або користувачем оцінюваної земельної ділянки, грн/м²;

З – виробничі затрати, грн/м²;

$K_{нр}$ – коефіцієнт норми рентабельності;

Взп – балансова вартість будівель і споруд, розташованих у межах земельної ділянки, та інженерно-транспортної інфраструктури, яка розташована за межами земельної ділянки і перебуває на балансі підприємства;

Воф – балансова вартість основних фондів підприємства.

При цьому нормативний обсяг валової продукції (ТП) розраховується як добуток виробничих затрат (З) та коефіцієнта нормативної рентабельності 1,15, а значення виробничих затрат приймається за даними фінансового звіту підприємства за той рік, який передував рокові оцінки.

Виходячи з такого підходу нормативна грошова оцінка земельних ділянок земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення залежала від результатів господарської діяльності, а не від рентного доходу, який створюється земельною ділянкою.

Це стало основною, але не єдиною причиною прийняття нового «Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [4]. Цей Порядок базувався на Методиці 1997 року і ним був змінений нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (див. табл.) Ця зміна враховувала коефіцієнти індексації грошової оцінки, яка проводилась відповідно до Постанови Кабінету Міністрів «Про проведення індексації грошової оцінки земель» [10].

У 2011 році була прийнята «Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [2], в якій

Таблиця

Значення нормативного середньорічного економічного ефекту різних категорій земель за методиками 1997 та 2006 років

Категорія земель	Значення нормативного середньорічного економічного ефекту, грн/м ²		Коефіцієнт співвідношення 2006 р. до 1997 р.
	1997 р.	2006 р.	
Землі природоохоронного призначення	0,0626	0,094	1,501597
Землі оздоровчого призначення	0,0403	0,060	1,488834
Землі рекреаційного призначення	0,0336	0,050	1,488095
Землі історико-культурного призначення	0,0653	0,095	1,454824

грошова оцінка земельної ділянки будь-якого призначення визначається за однією формулою:

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

де Пд – площа земельної ділянки, м²;

Рд – рентний дохід для відповідної категорії земель, грн/рік;

Ск – строк капіталізації років;

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Такий підхід забезпечив методичну єдність проведення грошової оцінки земель різних категорій.

На основі цієї Методики був прийнятий «Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [9], в якому деталізується процес визначення нормативної грошової оцінки і подаються коефіцієнти для її розрахунку.

Водночас варто наголосити, що чинна сьогодні Методика та відповідний Порядок потребують удосконалення. Є потреба привести у відповідність співвідношення значення нормативної грошової оцінки земельних ділянок залежно від виду цільового використання земель і незалежно від того, у межах чи за межами населених пунктів розташована земельна ділянка.

З іншого боку, є потреба диференціювати значення нормативної грошової оцінки з урахуванням коефіцієнта, який характеризує функціональне використання

земельної ділянки (Кф), відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів, із врахуванням значень, які використовуються в процесі проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [6].

Для забезпечення внесення даних про нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів до Державного земельного кадастру необхідно сформулювати вимоги до оформлення електронного документа, що містить відомості про результати робіт з оцінки земель в електронному вигляді.

Висновки та перспективи подальших наукових пошуків. Проведений аналіз змін нормативно-методичних підходів до методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення засвідчив, що в Україні постійно вдосконалюються підходи до оцінки земель. Однак варто наголосити, що на сьогодні залишається низка проблем, зумовлених, зокрема, відсутністю єдиних підходів до визначення показників грошової оцінки земель населених пунктів та за їх межами, а також проблем, пов'язаних із необхідністю наповнення бази даних Державного земельного кадастру, розширення перспектив автоматизації проведення робіт з оцінки на основі геоінформаційних систем. Це потребує розробки низки пропозицій щодо вдосконалення методичних підходів нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, які охоплюють такі основні напрями:

1. Привести у відповідність співвідношення значення нормативної грошової оцінки земельних ділянок залежно від виду цільового використання земель і незалежно від того, у межах чи за межами населених пунктів розташована земельна ділянка.

2. Диференціювати значення нормативної грошової оцінки з урахуванням коефіцієнта, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, з урахуванням значень, які використовуються у процесі проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [6].

3. Забезпечити внесення даних про нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів до Державного земельного кадастру та сформулювати вимоги до оформлення електронного документа, що містить відомості про результати робіт з оцінки земель в електронному вигляді.

Бібліографічний список

1. Мартин А. Г. Новий методичний підхід до нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення [Текст] / А. Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 2. – С. 37-59.
2. 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-p>.

3. 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.
4. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук № 19/16/22/11/17/12 від 27.01.2006 р. 525 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0389-06>.
5. Про внесення доповнень до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.1995 р. № 864 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/864-95-п>.
6. 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>.
7. Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 р. № 525 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/525-97-п>.
8. Про Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : наказ № 86/19/148/86/76/88 від 29.08.1997 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0477-97>.
9. 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>.
10. Про проведення індексації грошової оцінки земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/783-2000-п>.

Сусак Т. Становлення та перспективи розвитку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення

Проаналізовано зміни нормативно-методичних підходів до методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення. Розроблено пропозиції щодо необхідності вдосконалення методичних підходів до проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів та вдосконалення державного земельного кадастру.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, землі несільськогосподарського призначення.

Susak T. Establishment and prospects of development of normative money value of non-agricultural lands

The changes of normative-methodical approaches to the methodology of normative monetary valuation of non-agricultural land are analyzed. Proposals on the need for improvement of methodical approaches to normative monetary valuation of non-

agricultural land outside the settlements and improvement of the state land cadastre have been developed.

Key words: normative monetary valuation, non-agricultural land.

Сусак Т. Становление и перспективы развития нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения

Проанализированы изменения нормативно-методических подходов к методике нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения. Разработаны предложения о необходимости совершенствования методических подходов нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов и совершенствования государственного земельного кадастра.

Ключевые слова: нормативная денежная оценка, земли несельскохозяйственного назначения.

Стаття надійшла 19.05.2017