

УДК 332.624

Жарікова О. Б.
Пащенко О. В.

Національний університет біоресурсів і природокористування України

ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗАСТОСУВАННЯ НОРМАТИВНОГО ГРОШОВОГО ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У статті теоретично обґрунтовано ефективність застосування нормативного грошового оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Законодавчо визначено, що нормативне грошове оцінювання земельних ділянок здійснюється відповідно до визначення розміру земельного податку та державного мита в разі міни, спадкування тощо. Результати дослідження показали, що на сучасному етапі розвитку земельних відносин вирішальну роль має відігравати держава, оскільки вона повинна контролювати та регулювати обіг земель сільськогосподарського призначення, зберігати якість ґрунтів, стежити за відповідальністю орендарів, механізмом ціноутворення тощо.

Ключові слова: нормативне оцінювання, земельна ділянка, оренда, ціна, ціноутворення.

Постановка проблеми. Важливим питанням розвитку ефективного землекористування аграрних підприємств є запровадження вільного ринку землі сільськогосподарського призначення. Розкриттю важливих особливостей його функціонування, сутності та можливих наслідків присвячено роботи багатьох учених. Водночас це питання залишається вкрай актуальним і потребує вдосконалення нормативно-правової бази. Це стало однією з важливих умов подальшої роботи експертів щодо підвищення ефективності використання земельних ресурсів аграрними формуваннями. В результаті розроблено проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», в якому розкрито правові, економічні, соціальні, організаційні засади обігу земель сільськогосподарського призначення. Згідно з цим документом одним з найважливіших шляхів вирішення основних завдань державної політики у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення є закріплення мінімальних норм зайнятості населення на одиницю площі сільськогосподарських угідь. Згідно зі ст. 18 у приватній власності громадян України можуть

перебувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га, крім набуття таких земельних ділянок у спадщину за законом. Обмеження поширюються на оренду землі. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати в оренді однієї особи, з урахуванням осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, не може перевищувати 20% площі сільськогосподарських угідь на території району та 100 тис. га площі сільськогосподарських угідь на території України. Це дасть змогу контролювати процес консолідації земель та запобігати надмірному зростанню рівня концентрації земельних ресурсів в одного власника чи користувача [1; 2; 6; 7].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Наукові дослідження щодо проведення експертного грошового оцінювання аграрних підприємств знайшли відображення в працях вітчизняних науковців, таких як Д. Бабміндр, Ю. Білик, А. Даниленко, В. Данкевич, І. Дацько, Д. Добряк, Г. Дудич, М. Дем'яненко, В. Месель-Веселяк, М. Ільчук, О. Єрмаков, О. Канащ, В. Кілочко,

Н. Кручок, С. Кручок, І. Лютий, Ю. Лупенко, А. Мартин, П. Саблук, В. Савич, М. Саєнко, М. Ступінь, Н. Танклевська, А. Третяк, М. Федоров, А. Чупіс, О. Шпичак, А. Юрченко.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Деякі аспекти проблематики необхідно досліджувати далі. Зокрема, слід приділити увагу ефективності застосування нормативного грошового оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що дасть можливість більш якісно й точно здійснювати експертне грошове оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Мета статті полягає в обґрунтуванні ефективності застосування нормативного грошового оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Згідно з чинним законодавством в Україні існує поняття «нормативна грошова оцінка земельних ділянок». Як відомо, в Україні триває мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, отже, ринок таких земель не працює, відповідно, ринкові ціни на ріллю не сформовані. Водночас цікаво знати, що, згідно з чинним законодавством, в Україні існує поняття «нормативна грошова оцінка земельних ділянок». Закон України «Про оцінку земель» (далі – Закон) визначає, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи, а саме нормативну та експертну.

Нормативне грошове оцінювання земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита під час міни, спадкування та дарування земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертне грошове оцінювання земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінювання. Цей вид грошового оцінювання використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Нормативне грошове оцінювання земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою. Експертне грошове оцінювання земельних ділянок здійснюють суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів [2; 4; 6].

Важливим питанням розвитку ефективного землекористування сільськогосподарських підприємств є запровадження вільного ринку землі сільськогосподарського призначення. Розкриттю важливих особливостей його функціонування, сутності та можливих наслідків присвячено роботи багатьох учених. Але водночас це питання залишається вкрай актуальним і потребує вдосконалення нормативно-правової бази. Це стало однією з важливих умов подальшої роботи експертів щодо підвищення ефективності використання земельних ресурсів аграрними формуваннями. В результаті розроблено проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», в якому розкрито правові, економічні, соціальні,

організаційні засади обігу земель сільськогосподарського призначення. Згідно з цим документом для вирішення основних завдань державної політики у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення одним з найважливіших шляхів є закріплення мінімальних норм зайнятості населення на одиницю площі сільськогосподарських угідь.

На нашу думку, ця умова забезпечить певні передумови розвитку землекористування за рахунок позитивного впливу на соціальну складову його ефективності. Крім того, в четвертому розділі цього документа визначено обмеження обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, встановлено граничні розміри земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності та користуванні. Згідно зі ст. 18, у приватній власності громадян України можуть перебувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га, крім набуття таких земельних ділянок у спадщину за законом. Обмеження поширюються на оренду землі. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати в оренді однієї особи, з урахуванням осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, не може перевищувати 20% площі сільськогосподарських угідь на території району та 100 тис. га площі сільськогосподарських угідь на території України. Це дасть змогу контролювати процес консолідації земель та запобігати надмірному зростанню рівня концентрації земельних ресурсів в одного власника чи користувача.

Оцінка родючості земельної ділянки дає змогу розраховувати нормативну врожайність стратегічних сільськогосподарських культур за формулою [3]:

$$Y_H = B_p \times C_y + Pq \times \delta Y, \quad (1)$$

де Y_H – нормативна врожайність, ц/га;
 C_y – урожайна ціна балу (для озимої пшениці $C_y = 0,25$ ц за бал);

Pq – інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик земельної ділянки, коефіцієнт;

δY – прибавка врожаю за рахунок застосування досягнень науково-технічного прогресу (при $Pq = 1$), ц/га.

Оскільки природометрична модель «Український лан» розроблялась раніше, ніж була прийнята офіційна Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [3; 5], деякі аналогічні поняття в моделі та Методиці мають різні назви. Зокрема, в Методиці вживається вираз «типовий для даної місцевості набір сільськогосподарських культур», в моделі – «набір стратегічних культур», у Методиці є така дефініція як «нормальна (типова) врожайність», у моделі – «нормативна врожайність», у Методиці – «прибавка врожайності завдяки застосуванню агротехнічних заходів», в моделі – «прибавка врожайності за рахунок застосування досягнень науково-технічного прогресу», а в окремих конкретних випадках – «за рівня інтенсивності виробництва». Але, на відміну від Методики, природометрична модель «Український лан» дає змогу однозначно розрахувати кількісні показники, які характеризують ті чи інші природні явища та процеси, а також вплив на них людини.

Розрахунок на основі моделі «Український лан» показані на прикладі полів польових сівозмін навчально-дослідного господарства «Великоснітинське» Фастівського району Київської області та навчально-дослідної станції м'ясного скотарства «Ворзель» Києво-Святошинського району Київської області. В табл. 1, 2 наведено характеристики полів зазначених вище сівозмін.

Таблиця 1

Характеристика полів польової сівозміни ВП НУБіП України «Великоснітинське навчально-дослідне господарство ім. О.В. Музиченка» (Правобережний Лісостеп)

№ поля	Площа, га	Забезпеченість гумусом, бал	Інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик, коефіцієнт	Родючість, бал	Агроекологічний стан	Входження в зону великих міст (м. Київ)	Відстань від поля до госпдвору, умовн. км	Технологічна група поля
	<i>S</i>	<i>Bh*</i>	<i>Pq</i>	<i>Bp</i>	<i>CAE</i>	<i>Зп</i>	<i>Вl**</i>	<i>ТГ</i>
I	123,2	86,8	0,933	81,0	задовільний	не входить	0,5	I
II	113,9	86,8	0,933	81,0	задовільний	не входить	1,1	II
III	128,0	81,9	0,970	79,4	задовільний	не входить	1,5	I
IV	128,0	81,9	0,970	79,4	задовільний	не входить	1,9	I
V	113,9	85,5	1,003	85,8	задовільний	не входить	2,5	II
VI	109,6	84,1	0,993	83,5	задовільний	не входить	0,6	II
VII	127,7	76,8	0,970	74,5	задовільний	не входить	1,0	II
VIII	125,0	71,9	0,970	69,7	задовільний	не входить	1,5	I
IX	145,6	58,4	1,003	58,6	задовільний	не входить	2,0	II
X	136,1	61,0	1,003	61,2	задовільний	не входить	2,6	III
Σ	1251,1	×	×	75,4	×	×	×	×

* переважаючими ґрунтами є чорноземи типові легко- і середньосуглинкові;

** відстань від населеного пункту (с. Велика Снітинка) до основних ринків збуту (м. Київ) становить 70 км (перша група доріг)

Джерело: розрахунки авторів на основі польових обстежень

Аналогічна характеристика полів першої польової сівозміни ВП НУБіП України «Навчально-дослідне господарство «Ворзель»» (Центральне Полісся) показано в табл. 2.

Дані табл. 1, 2 використані для розрахунку нормативної їх врожайності озимої пшениці за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу, а також експертної грошової оцінки полів за методом прямої капіталізації рентного доходу. Таблиці 3, 4 містять інформацію про нормативну врожайність озимої пшениці, визначену за формулою 1.

Результати розрахунків, наведені в табл. 3, свідчать про високий потенціал родючості ріллі в НДГ «Великоснітинське».

Типові малогумусні легко-, середньо- і важкосуглинкові чорноземи на лесі та лесовидних суглинках зі вмістом гумусу в орному шарі $\geq 3\%$ і глибиною гумусного горизонту ≥ 100 см є одними з найкращих ґрунтів України та Європи. За умови достатнього зволоження та вжиття відповідних агротехнічних заходів вони спроможні забезпечити врожайність озимої пшениці до 100 ц/га. Значно нижчий потенціал родючості мають дерново-підзолисті піщані та супіщані ґрунти Полісся. Неподоланою для людини перешкодою тут є їх легкий механічний склад. Але й на супіщаних ґрунтах за високого рівня агротехніки можна отримувати врожаї озимої пшениці по 50 ц/га і навіть вище (табл. 4).

Таблиця 2

Характеристика полів 1-ї польової сівозміни ВП НУБіП України «Навчально-дослідне господарство «Ворзель»» (Центральне Полісся)

№ поля	Площа, га	Забезпеченість гумусом, бал	Інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик, коефіцієнт	Родючість, бал	Агроекологічний стан	Входження в зону великих міст (м. Київ)	Відстань від поля до госпдвору, умовн. км	Технологічна група поля
	<i>S</i>	<i>Bh*</i>	<i>Pq</i>	<i>Bp</i>	<i>CAE</i>	<i>Зп</i>	<i>Вl**</i>	<i>ТГ</i>
I	34,3	57,4	0,810	46,5	умовно задовільний	входить	1,2	V
II	27,1	53,3	0,810	43,2	умовно задовільний	входить	1,0	V
III	38,5	60,0	0,810	48,6	умовно задовільний	входить	1,0	V
IV	33,3	65,3	0,810	52,9	умовно задовільний	входить	1,4	V
V	38,2	56,9	0,810	46,1	умовно задовільний	входить	0,7	V
VI	38,9	62,6	0,810	50,7	умовно задовільний	входить	0,5	V
VII	32,6	61,4	0,803	49,3	умовно задовільний	входить	0,5	V
VIII	57,2	56,9	0,810	46,1	умовно задовільний	входить	0,8	V
Σ	300,1	×	×	47,9	×	×	×	×

* переважаючими ґрунтами є дерново-слабко-середньопідзолисті неоглеєсні та глеюваті супіщані;

** відстань від населеного пункту (м. Ворзель) до основних ринків збуту (м. Київ) становить 35 км (перша група доріг)

Джерело: розрахунки авторів на основі польових обстежень

Таблиця 3

**Нормативна врожайність озимої пшениці на полях польової сівозміни ВП НУБіП України
Великоснітинське навчально-дослідне господарство ім. О.В. Музиченка», ц/га**

№ поля	Урожайність, забезпечена родючістю $B_p \times C_y$	Прибавка врожайності за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу			Врожайність за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу		
		за низького $\delta Y = 10$	за середнього $\delta Y = 30$	за високого $\delta Y = 50$	за низького $\delta Y = 10$	за середнього $\delta Y = 30$	за високого $\delta Y = 50$
I	20,25	9,33	27,99	46,65	29,58	48,24	66,90
II	20,25	9,33	27,99	46,65	29,58	48,24	66,90
III	19,85	9,70	29,10	48,50	29,55	48,95	68,35
IV	19,85	9,70	29,10	48,50	29,55	48,95	68,35
V	21,45	10,03	30,09	50,15	31,48	51,54	71,60
VI	20,88	9,93	29,79	49,65	30,81	50,67	70,53
VII	18,62	9,70	29,10	48,50	28,32	47,72	67,12
VIII	17,42	9,70	29,10	48,50	27,11	46,52	65,92
IX	14,65	10,03	30,09	50,15	24,68	44,74	64,77
X	15,30	10,03	30,09	50,15	25,33	45,39	65,45
$\Sigma \div 10$	18,85	9,75	29,24	48,74	28,60	48,09	67,59

Джерело: розрахунки авторів

Природометрична модель «Український лан» дає також змогу оцінити нормативну вартість продукції та нормативні витрати на її виробництво, доробку та збут, що дає можливість обчислити нормативний дохід, який розподіляється на прибуток і ренту. Вартість нормативної продукції за цією моделлю визначається так:

$$PR_H = U_H \times C_E \times k_{\Pi} \times k_E \times k_T, \quad (2)$$

де PR_H – вартість нормативної продукції, грн. од./га;

C_E – середньозважена еквівалентна ціна стратегічних видів продукції, перерахована на озиму пшеницю (до стратегічних видів у Лісостепу віднесено озиму пшеницю, кукурудзу, ярий ячмінь, цукрові буряки, молоко та живу масу великої рогатої худоби, на Поліссі – озиму пшеницю, жито, ярий ячмінь, картоплю, молоко та живу масу великої рогатої худоби), грн. од./умовний ц;

k_T – поправочний коефіцієнт на і-й фактор (k_{Π} – перерозподільчий, або ціновий, k_E – екологічний, k_T – територіальний).

Комп'ютерна версія «Українського лану» передбачає обчислення нормативних витрат поетапно та по періодах робіт, зокрема основний обробіток ґрунту, догляд за посівами [3]. При цьому комп'ютерна програма забезпечує використання так званих актуальних цін на стратегічні види сільськогосподарської продукції та засоби виробництва, а також актуального рівня заробітної плати. Під актуальними рівнями цін і заробітної

плати маємо на увазі поточні ціни або розраховані в якийсь інший спосіб, найбільш прийнятний для проведення експертного грошового оцінювання ріллі (наприклад, розраховані на основі вирівнювання рядів динаміки способом найменших квадратів). Спроцжена версія «Українського лану» передбачає поділ витрат на:

- змінні, пов'язані з нормативною врожайністю U_H (наприклад, витрати на транспортування врожаю з поля, його доробку, реалізацію);
- постійні (наприклад, витрати на основний та передпосівний обробіток ґрунту, сіяв тощо).

Висновки. Забезпечення ефективного землекористування аграрними підприємствами є можливим лише за оптимального поєднання землі, праці й капіталу. В аграрній сфері виробництва особливе місце при цьому посідає земля, яка є одним з найважливіших видів ресурсів, що забезпечують виробничий процес сільськогосподарських підприємств. Від наявності, стану та якості земельних ресурсів залежить здатність товаровиробників забезпечити виробництво продукції. Їх ефективне використання значною мірою впливає на результативність господарювання. Сучасні тенденції управління земельними ресурсами сільськогосподарських підприємств повинні розглядатися в ракурсі того, що земля виступає основним ресурсом та фактором виробництва, а її ефективне використання значною мірою впливає на ефективність господарської діяльності сільськогосподарських підприємств.

Таблиця 4

**Нормативна врожайність озимої пшениці на полях першої польової сівозміни ВП НУБіП України
«Навчально-дослідне господарство «Ворзель»», ц/га**

№ поля	Урожайність, забезпечена родючістю $B_p \times C_y$	Прибавка врожайності за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу			Врожайність за різних рівнів застосування досягнень науково-технічного прогресу		
		за низького $\delta Y = 10$	за середнього $\delta Y = 30$	за високого $\delta Y = 50$	за низького $\delta Y = 10$	за середнього $\delta Y = 30$	за високого $\delta Y = 50$
I	11,62	8,10	24,30	40,50	19,72	35,92	52,12
II	10,80	8,10	24,30	40,50	18,90	35,10	51,30
III	12,15	8,10	24,30	40,50	20,25	36,45	52,65
IV	13,22	8,10	24,30	40,50	21,32	37,52	53,72
V	11,52	8,10	24,30	40,50	19,62	35,82	52,02
VI	12,68	8,10	24,30	40,50	20,78	36,98	53,18
VII	12,32	8,03	24,09	40,15	20,35	36,41	52,47
VIII	11,52	8,10	24,30	40,50	19,62	35,82	52,02
$\Sigma \div 8$	11,98	8,09	24,27	40,46	20,07	36,25	52,44

Джерело: розрахунки авторів

Список використаних джерел:

1. Шульга М.В., Анісімова Г.В., Багай В.О. та ін. Земельне право України: підручник. Київ: Юрінком Інтер, 2004. С. 43.
2. Кручок Н.С. Визначення земельної ренти як передумова експертної грошової оцінки земельної ділянки. Землевпорядний вісник. 2009. № 4. С. 48–51.
3. Кручок С.І. Про бонітування та грошову оцінку ріллі. Науковий вісник Національного аграрного університету. 2001. № 43. С. 13–18.
4. Мельничук В.О. Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення: нові підходи визначення ставок капіталізації. Облік і фінанси АПК. 2007. № 1–2 (27–28). С. 109–114.
5. Микитенко Ю.І., Шарий Г.І. Державне управління: економічні методи та система відсотків в умовах формування ринку земель. Полтавщина. Полтава: ІАЦ «Подія», 2007. 22 с.
6. Могилова М.М. Ринок землі як важлива умова розвитку ефективного виробництва. 2000. № 2. С. 77.
7. Новаковський Л.Я., Третяк А.М. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні. Київ: Центр земельної реформи, 2000. 96 с.

Жарикова Е. Б.

Пащенко О. В.

Національний університет біоресурсів и природопользования України

**ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМАТИВНОГО ДЕНЕЖНОГО ОЦЕНИВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Резюме

В статье теоретически обоснована эффективность применения нормативного денежного оценивания земельных участков сельскохозяйственного назначения. Законодательно определено, что нормативное денежное оценивание земельных участков осуществляется в соответствии с определением размера земельного налога и государственной пошлины при мене, наследовании и т. д. Результаты исследования показали, что на современном этапе развития земельных отношений решающую роль должно играть государство, поскольку оно должно контролировать и регулировать оборот земель сельскохозяйственного назначения, сохранять качество почв, следить за ответственностью арендаторов, механизмом ценообразования и др.

Ключевые слова: нормативное оценивание, земельный участок, аренда, цена, ценообразование.

Zharikova O. B.

Pashchenko O. V.

National University of Life and Environmental Science of Ukraine

**EFFECTIVENESS OF APPLICATION OF NORMATIVE MONEY ESTIMATION
OF LANDSCAPES OF AGRICULTURAL APPOINTMENTS**

Summary

In the article the efficiency of application of normative monetary valuation of agricultural land plots is theoretically substantiated. It is legally determined that the normative monetary valuation of land plots is carried out accordingly by determining the size of land tax, state duty, mini, inheritance, etc. The results of the study showed that at the present stage of development of land relations the state should remain a decisive factor, since it should control and regulate the turnover of agricultural lands, preservation of the quality of soils, tenants' liability, pricing mechanism, etc.

Key words: normative assessment, land, rent, price and pricing.