

УДК 332.64 : 63 : 311. 141

## НАСЛІДКИ ВВЕДЕННЯ ІНДЕКСАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ\*

*БОЙКО Л.М.,*

*доктор економічних наук*

*Інститут підготовки кадрів Державної служби зайнятості  
України*

*Проаналізовано зміни абсолютного розміру показників нормативної грошової оцінки ріллі по районах Полтавської області. Розглянуто результати введення у дію відповідної постанови для власників земельного паю та сільськогосподарських підприємств.*

*Ключові слова:* нормативна грошова оцінка земель, індексація, власники земельних паїв, сільськогосподарські підприємства.

**Постановка проблеми.** Згідно з положеннями Закону України від 18.10.2005 року № 2982-IV “Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року” основним пріоритетом державної аграрної політики є “забезпечення в сільськогосподарському виробництві за допомогою системи державних організаційно-правових заходів прибутку на авансований капітал, включаючи вартість земельних ресурсів, не нижче середнього рівня по економіці держави”, а одним із шляхів реалізації вказаного визначено “врахування вартості землі сільськогосподарського призначення при збалансуванні міжгалузевих відносин”.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Проблеми оцінки земель є предметом наукових пошуків таких учених, як В.Я.Месель-Веселяк, П.Т.Саблук, М.М.Федоров та ін. Однак зміни, що відбуваються в земельних відносинах у зв'язку з переходом економіки України на ринкові засади розвитку, потребують продовження й поглиблення досліджень у даному напрямі.

**Мета статті** — економічно обґрунтувати наслідки індексації нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в абсолютному розмірі, а також для власників земельного паю і аграрних підприємств.

**Виклад основного матеріалу.** Грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні проведена за методикою, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року № 213. Ця методика з урахуванням законодавчо внесених змін має назву “Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”, але її сутність залишилася без змін. Показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення щороку станом на 1 січня уточнюють на коефіцієнт індексації, який розраховують, виходячи з індексу споживчих цін за відповідний рік.

З 1 січня 2012 року вступила в дію Постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 року № 1185 “Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”. Її положеннями передбачено, що “для врахування змін у рентному

\* Стаття пропонується для обговорення.

© Бойко Л.М., 2013.

доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації)”, застосовувати коефіцієнт 1,756.

Із метою економічного обґрунтування наслідків введення індексації нормативної грошової оцінки ріллі й збільшення плати за землю, проаналізуємо зміни абсолютного розміру показників нормативної грошової оцінки ріллі по районах Полтавської області (табл. 1), а також розглянемо результати запровадження в дію вищевказаної постанови для власників земельного паю (табл. 2) і сільськогосподарських підприємств (табл. 3).

### 1. Нормативна грошова оцінка ріллі в Полтавській області

Райони	Нормативна грошова оцінка ріллі станом на 01.07.1995 року	Нормативна грошова оцінка ріллі станом на 01.01.2012 року з урахуванням коефіцієнта індексації (3,2)	Нормативна грошова оцінка ріллі станом на 01.01.2012 року з урахуванням коефіцієнтів індексації 3,2 та 1,756
Великобагачанський	4265	13 648	23 966
Гадяцький	4167	13 334	23 414
Глобинський	4392	14 054	24 679
Гребінківський	4343	13 898	24 405
Диканський	4681	14 979	26 303
Зіньківський	4396	14 067	24 702
Карлівський	4236	13 555	23 803
Кобеляцький	3413	10 922	19 179
Козельщинський	3515	11 248	19 751
Котелевський	3589	11 485	20 168
Кременчуцький	3479	11 133	19 550
Лохвицький	4125	13 200	23 179
Лубенський	4146	13 267	23 297
Машівський	4375	14 000	24 584
Миргородський	4220	13 504	23 713
Новосанжарський	4133	13 226	23 225
Оржицький	4425	14 160	24 865
Пирятинський	4107	13 142	23 077
Полтавський	4070	13 024	22 870
Решетилівський	3459	11 069	19 437
Семенівський	4118	13 178	23 141
Хорольський	4337	13 878	24 370
Чорнухинський	4160	13 312	23 376
Чутівський	4358	13 946	24 489
Шишацький	4411	14 115	24 785
По області	4121	13 187	23 156

Дані таблиці 1 свідчать, що нормативна грошова оцінка ріллі по Полтавській області з уведенням індексації на коефіцієнт 1,756 зросла від 13 187 грн/га до 23 156 грн/га ріллі. Найвищий цей показник в Оржицькому (24 865 грн) та Шишацькому (24 785 грн) районах.

## 2. Аналіз виплати орендної плати за земельні паї в Полтавській області

Райони	Фактична нормативна грошова оцінка ріллі станом на 1 січня 2012 року*	Фактичний рівень орендної плати за 2011 рік *		Нормативна грошова оцінка ріллі станом на 1 січня 2012 року**	Прогнозований рівень орендної плати (4,2%) за 1 га ріллі, грн**	Середній розмір земельного паю, га	Вартість земельного капіталу власника земельного паю, тис. грн	
		%	за 1 га ріллі, грн				без урахування коефіцієнта 1,756	з урахуванням коефіцієнта 1,756
Великобагачанський	13 738	4,3	613	24 124	1037	3,49	46,7	84,2
Гадляцький	14 001	3,3	462	24 586	811	2,83	39,6	69,6
Глобинський	14 162	4,0	566	24 868	995	3,86	54,7	96,0
Гребінківський	12 978	3,9	507	22 789	889	4,40	57,1	100,3
Диканський	15 259	3,4	523	26 795	911	4,03	61,5	107,9
Зіньківський	13 605	3,5	470	23 890	836	3,47	47,2	82,9
Карлівський	13 831	5,1	710	24 287	1239	4,26	58,9	103,5
Кобеляцький	11 298	4,3	555	19 839	853	3,79	42,8	75,2
Козельщинський	10 900	4,8	545	19 140	919	3,91	42,6	74,8
Котелевський	12 412	3,0	419	21 795	654	4,21	52,2	91,8
Кременчуцький	11 318	3,2	381	19 874	636	3,84	43,5	76,3
Лохвицький	13 596	3,5	473	23 875	836	3,66	49,8	87,4
Лубенський	14 222	3,6	505	24 974	899	3,40	48,3	84,9
Машівський	13 330	8,4	1188	23 407	1966	5,20	69,3	121,7
Миргородський	13 001	3,3	435	22 830	753	3,44	44,7	78,5
Новосанжарський	14 369	6,6	1420	25 232	1665	3,75	53,9	94,6
Оржицький	13 576	3,4	466	23 839	810	4,20	57,0	100,0
Пирятинський	14 638	3,9	568	25 704	1002	4,09	59,9	105,1
Полтавський	13 631	4,5	612	23 936	1077	4,11	56,0	98,4
Решетилівський	10 965	4,8	529	19 254	924	4,31	47,3	83,0
Семенівський	12 874	3,5	512	22 607	791	3,69	47,5	83,4
Хорольський	13 593	4,5	647	23 869	1074	3,27	44,4	78,0
Чорнухинський	13 613	5,0	683	23 904	1195	3,34	45,5	79,8
Чутівський	13 939	3,6	503	24 477	881	3,45	48,1	84,4
Шишацький	15 046	3,8	601	26 421	1004	3,25	48,9	85,9
По області	13 399	4,2	603	23 529	988	3,72	49,8	87,5

\* За даними Головного управління сільського господарства та продовольства Полтавської області.

\*\* З урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки 1,756.

### 3. Економічні показники господарської діяльності сільськогосподарських підприємств на 1 січня 2012 року\*

Розмір земельної частки (паю), га	Кількість осіб, з якими укладено договори оренди земель	Площа орендованих земель, га	Розмір орендної плати, %	Варіант 1			
				Нормативна грошова оцінка, проіндексована			
				Нормативна грошова оцінка	Сума орендної плати, тис. грн	Результати	
собівартість, тис. грн	виручка, тис. грн						
4,1	428	1317,3	4,0	14 146	745,4	6895,0	6093,4
4,46	255	1137,3	3,0	17 233	572,1	3507,6	4234,3
5,4	686	3697,5	3,4	12 213	1523,8	15 388,8	20 967,7
5,57	167	930,2	5,0	14 063	681,2	3140,8	4096,7
5,1	491	2521,3	5,0	11 788	1320,1	4784,2	4953,9
7,8	179	1411,6	5,0	15 364	1048,8	4995,0	5024,0
5,2	513	2657,3	4,3	11 407	1296,4	21 146,0	31 558,0
3,9	716	2794,3	4,0	15 381	2485,1	31 202,0	42 384,0
4,36	940	3988,3	5,0	15 999	2648,5	44 524,0	42 094,5
2,52	600	1589,0	4,0	12 752	793,6	3789,5	7134,4

\* За прогнозними даними по підприємствах одного з районів Полтавської області (форма

Фактичний рівень орендної плати за 2011 рік (див. табл. 2) найнижчий у Котелевському районі — 3,0 % і найвищий в Машівському — 8,4%. У середньому по області цей показник становить 4,2% нормативної грошової оцінки ріллі, тобто значно перевищує мінімальний розмір орендної плати за земельні ділянки, залучені до сільськогосподарського виробництва, — 3%, як це передбачено Указом Президента України від 19.08.2008 року № 725 “Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)”.

Для власників земельного паю введення індексації на коефіцієнт 1,756 забезпечить зростання розміру орендної плати за 1 га ріллі в середньому по області від 603 до 988 грн. Крім того, це дасть змогу підвищити вартість земельного капіталу власників земельних паїв у середньому по даному регіону від 49,8 до 87,5 тис. грн.

Як свідчать дані таблиці 3, серед 10 сільгосппідприємств одного з районів області за підсумками господарської діяльності у 2011 році два виявилися збитковими. Це пояснюється веденням тваринницьких галузей, які є збитковими. Так, по одному з підприємств рівень рентабельності тваринництва становить –26,6%, а по другому –13,2%.

За умови запровадження індексації нормативної грошової оцінки ріллі на коефіцієнт 1,756 (варіант 2) рівень рентабельності знижується по всіх аналізованих сільгосппідприємствах, причому по невеликих (за площею орендованих земель) спостерігається різке зниження цього показника. Наприклад, по сільгосппідприємству № 2 — із 20,7 до 7,5%, а по сільгосппідприємству № 4 — від 30,4 до 12,1%. При цьому кількість збиткових сільгосппідприємств збільшиться ще на два підприємства, в одному з яких на частку тваринницької продукції у структурі виручки від реалізації продукції припадає 17,8%, а рівень рентабельності тваринництва –20,7%, а в другому ці показники відповідно становлять 9,5 і –87,3%.

**Висновки.** Наслідками введення індексації нормативної грошової оцінки ріллі на коефіцієнт 1,756 є наступні.

## у Полтавській області та їхні зміни залежно від рівня орендної плати станом

		Варіант 2					
на коефіцієнт 3,2		Нормативна грошова оцінка проіндексована на коефіцієнт 3,2 та 1,756					
реалізації		Нормативна грошова оцінка	Сума орендної плати, тис. грн	Результати реалізації			
прибуток (збиток), тис. грн	рівень рентабельності, %			собівартість, тис. грн	виручка, тис. грн	прибуток (збиток), тис. грн	рівень рентабельності, %
-801,6	-11,6	24 840	1324,7	7474,3	6093,4	-1380,9	-18,5
726,7	20,7	30 261	1004,6	3940,1	4234,3	294,2	7,5
5578,9	36,2	21 446	2575,8	16 440,8	20 967,7	4526,9	27,5
955,9	30,4	24 695	1196,2	3655,8	4096,7	440,9	12,1
169,7	3,5	20 700	2318,1	5782,2	4953,9	-828,3	-14,3
29,0	0,6	26 979	1841,7	5787,9	5024,0	-763,9	-13,2
10 412,0	49,2	20 031	2276,5	22 126,1	31 558,0	9431,9	42,6
11 182,0	35,8	27 009	4363,8	33 080,7	42 384,0	9303,3	28,1
-2429,5	-5,5	28 094	4650,8	46 526,3	42 094,5	-4431,8	-9,5
3344,9	88,3	22 392	1393,6	4389,5	7134,4	2744,9	62,5

50-сг).

Для власників земельного паю це забезпечить значне зростання розміру орендної плати та підвищення вартості земельного капіталу.

Для сільськогосподарських підприємств це призведе до зниження рівня рентабельності, причому по невеликих сільгоспідприємствах спостерігатиметься різке зниження цього показника. Крім того, зменшиться прибутковість підприємств, які ведуть тваринницькі галузі.

Вважаємо, що запровадження індексації нормативної грошової оцінки ріллі на коефіцієнт 1,756 не дає змоги повною мірою розв'язати проблему її вдосконалення. Нагальною проблемою для вітчизняної наукової спільноти є пошук нових підходів щодо вдосконалення методики проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

#### Список літератури

1. Закон України "Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року": прийнятий 18 жовтня 2005 року № 2982-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2982-15>.

2. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року № 1185 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-п>.

*Проанализированы изменения абсолютного размера показателей нормативной денежной оценки паши по районах Полтавской области. Рассмотрены результаты введения в действие соответствующего постановления для владельцев земельного пая и сельскохозяйственных предприятий.*

**Ключевые слова:** нормативная денежная оценка земель, индексация, владельцы земельных паев, сельскохозяйственные предприятия.

*The analysis of changes in the absolute size of the regulatory indicators monetary value of arable land in areas of the Poltava region. The results of the introduction of appropriate regulations for the owners of the land unit and agricultural enterprises.*

**Keywords:** normative monetary land valuation, indexation, the owners of land shares, agricultural enterprises.