

є тимчасовим консультативно-дорадчим органом, утвореним при Кабінеті Міністрів України. Основні завдання Міжвідомчої координаційної ради — погоджувати діяльність міністерств, інших центральних і місцевих органів виконавчої влади та наукових установ, пов'язану з виконанням Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України 19 вересня 2007 року за № 1158, та здійснення контролю за виконанням завдань і заходів Програми. Постанова чинна, Рада утворена, однак практично не діє.

Метою розпорядження КМУ «Про схвалення Концепції Державної цільової програми сталого розвитку сільських територій на період до 2020 року» є забезпечення сталого розвитку сільських територій, підвищення рівня життя сільського населення, охорона навколишнього природного середовища, збереження природних, трудових і виробничих ресурсів,

підвищення конкурентоспроможності сільськогосподарського виробництва. Концепція не реалізована — розпорядження було скасоване наступним урядом.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Бородіна О.М.* Коригування політики державної підтримки сільського господарства України / О.М. Бородіна, О.М. Могильний // Економіка АПК. — 2007. — № 6. — С. 55–61.
2. *Притула Х.М.* Аналіз зовнішніх факторів розвитку сільських територій / Х.М. Притула // Наук. вісн. НЛТУ України. — 2011. — Вип. 21.10. — С. 124–131.
3. *Амбросов В.Я.* Соціальна сфера села України: регіональний аспект / В.Я. Амбросов, І.В. Білокін, І.Ф. Гнибіденко, О.Г. Булавка. — К.: НДУ, 2003. — 605 с.
4. *Аграрне право України* / за ред. В.З. Янчука. — К.: Юрінком., 1996. — 560 с.
5. *Могильний О.* Реалії та парадокси аграрної політики // Економіка України. — 2008. — № 12. — С. 40–51.

УДК 322.2

## УДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

*О.М. Лихогруд*

*ДП Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромисто» ім. Ю.М. Білокопя*

*Проаналізовано діючу методичку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні. Запропоновано теоретико-методологічне обґрунтування удосконалення існуючої системи проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у ринкових умовах.*

**Ключові слова:** *нормативне грошове оцінювання, вартість, населений пункт, ринок земель, земельні ділянки.*

Нормативна грошова оцінка земель — одна з основ ефективного використання земельних ресурсів. Це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю, зокрема розрахунку орендної плати та визначення земельного податку. Сучасний стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, показує недосконалість його методики. При цьому очевидно, що «косметичне» коригування діючої методики не дасть ефекту в довготривалій перспективі. Тому необхідно конструктивно удосконалити існуючу методичку, адаптувавши її до ринкових умов.

Питаннями грошової оцінки земель та розрахунку її вартості займалися вітчизняні вчені Б.М. Данилишин, Ю.Ф. Дехтяренко [1], Д.С. Добряк, О.І. Драпиковський, О.П. Канащ,

М.Г. Лихогруд, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич [1], Ю.М. Палеха [1,], Л.М. Петрович, А.М. Третяк та багато ін. Але методика, за якою вони працювали, застаріла і потребує удосконалення на підставі більш глибоких досліджень, що надзвичайно актуально на нинішньому етапі.

У цій статті проаналізовано діючу методичку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні. Обґрунтовано важливість удосконалення існуючої системи проведення такого оцінювання в ринкових умовах.

В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, що включає, зокрема, земельну реформу, кінцева мета якої — сформувати цивілізований ринок землі, що є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави.

Земля — це найважливіший ресурс, який посідає виняткове місце в житті й розвитку будь-якого суспільства та перебуває під особливою охороною держави. Метою земельної реформи в Україні є створення ефективної системи землекористування, одним із невід'ємних елементів якої повинен стати дієвий механізм економічного регулювання земельних відносин. Характерною рисою цього механізму є вільний перерозподіл земельних ресурсів, перехід їх до більш ефективного власника, користувача на підставі дії цінового фактора ринку землі. Ринкове реформування земельних відносин уже не піддає сумніву необхідність проведення оцінювання земельного фонду держави, в тому числі й окремих ділянок. Саме оцінювання земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу [4].

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [6], розрізняють два види грошової оцінки: нормативну та експертну. В умовах становлення ринкової економіки нормативна грошова оцінка повинна була стати дієвим економічним інструментом. На цей час процедуру оцінювання земельних ділянок у населених пунктах детально регламентовано наказом Держкомзему України від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 «Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [5].

В основу нормативної грошової оцінки земельних ділянок закладено неринкові механізми формування вартості. Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення в Україні було проведено в повному обсязі станом на 01.07.1995 р. згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (зі змінами).

При цьому й зараз при проведенні нормативної оцінки сільськогосподарських угідь використовують дані 80-х років, що, безумовно, не відповідає сучасним особливостям рентотворення.

Результати зазначеної нормативної грошової оцінки є базою для справляння земельного податку, єдиного податку, орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, визначення мінімального розміру орендної плати за земельну частку (пай), державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом. Грамотне використання затвердженого інстру-

ментарію дає змогу з високим ступенем точності проаналізувати і оцінити практично будь-яку земельну ділянку. При цьому особлива увага приділяється аналізу найбільш ефективного використання земельної ділянки, враховується дозволене його використання з урахуванням діючих норм і правил, а також економічна цільність того чи іншого проекту.

У 2012 р. вперше переглянули коефіцієнт рентного доходу, встановивши його на рівні 1,756. Він суттєво збільшив нормативну грошову оцінку земель та наблизив її до сучасних економічних реалій.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їхнього цільового призначення, проводиться не рідше, ніж один раз на п'ять — сім років.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати її проведення. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять: 1996 р. — 1,703; 1997 р. — 1,059; 1998 р. — 1,006; 1999 р. — 1,127; 2000 р. — 1,182; 2001 р. — 1,02; 2005 р. — 1,035; 2007 р. — 1,028; 2008 р. — 1,152; 2009 р. — 1,059; 2010 р. — 1,0; 2011 р. — 1,0; 2012 р. — 1,0; 2013 р. — 1,0; 2014 р. — 1,249. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася. Кумулятивне значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель з 1995 р. станом на 1 січня 2015 року становить 3,997.

Загалом оцінити земельну ділянку не просто. Згідно з вище згаданою законодавчою базою України, нормативна оцінка земельних ділянок здійснюється за такими підходами: прибутковим (капіталізація чистого доходу від використання земельної ділянки), порівняльним (зіставлення вартості продажі подібних земельних ділянок), витратним (облік витрат на земельні поліпшення) [4].

Але, на жаль, визначення вартості за методикою нормативної грошової оцінки досить суб'єктивні, ґрунтуються на анахронічних даних, які потребують оновлення, методика перенасичена умовностями та припущеннями, через що неможливо наблизити її до ринкової [12].

Головне завдання сьогодення — визначити вартість землі. Зростання уваги щодо цього пов'язано з розвитком ринкових інструментів в Україні. Тривалий час у суспільстві панувала хибна думка, що земля є «безкоштовним» ресурсом і не має грошового виразу, що призвело до нераціонального використання і зниження її цінності. Земельні ділянки, що підлягають експлуатації, втрачають первісну вартість майже на кожному технологічному етапі. Ця

особливість дуже характерна для техногенних регіонів. Оцінна вартість земельної ділянки не відповідає за основними показниками реальній ринковій і, залежно від комплексу факторів і вимог замовника, є завищеною або, навпаки, заниженою. Недоліком вартісної політики земельних ресурсів є відсутність урахування минулого або майбутнього функціонального використання ділянки, екологічного стану і врахування, здебільшого, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що спричинює зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче ставлення до землі [12].

Грошове оцінювання земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин при оподаткуванні та укладанні цивільно-правових угод і включається до єдиної системи Земельного кадастру України.

Оцінка земель є складним і багатогранним процесом, що перебуває в стадії розвитку. І чим швидше на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тим швидше урегулюються процеси проведення і застосування різних видів оцінювання землі. На сьогодні є потреба в подальшому вдосконаленні системи визначення розмірів грошової оцінки земель, їх оподаткування і переходу до засад, які більше відповідали б ринковим принципам функціонування механізму економічного регулювання земельних відносин [4].

На думку Ю.М. Палехи [10], важливою умовою реформування нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є повноцінне впровадження рентного підходу при встановленні основного показника — середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> території окремого населеного пункту. І єдиним логічним кроком в економічно обґрунтованому визначенні нормативного рентного доходу, який створюється на територіях поселень, на його думку, є принциповий перехід від затратного підходу (показника витрат на освоєння та облаштування території, що ґрунтується на відновній вартості основних фондів).

Характерною особливістю сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є те, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі і не враховує кон'юнктури ринку землі. Зміни, що відбулися в сільськогосподарському виробництві, фінансових виробничих показниках різних галузей економіки, особливо аграрної, потребують удосконалення методики здійснення грошової оцінки на новій, інформаційній, базі. Удосконалення методичних підходів до грошової оцінки земель є

необхідною умовою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів праввідносин з питань оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування, ринку та раціонального використання і охорони земель [2].

Отже, процес проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів має ряд беззаперечних недоліків і ґрунтується на застарілих нормативах Радянського Союзу. Природно, в суспільстві виникла дискусія щодо доцільності використання нормативної оцінки взагалі через недостовірні її результати. Натомість пропонується використовувати перевірені досвідом провідних країн світу методики грошової оцінки земель, які ґрунтуються на реальних (ринкових) показниках ринку нерухомості.

Автор якраз виступає проти таких радикальних змін у системі грошової оцінки земель і пропонує використовувати саме нормативну оцінку. Така думка є наслідком аналізу сучасного стану ринку земель в Україні, оскільки його фактична відсутність і є головною перешкодою до використання суто ринкових методик. По суті, в часи глибокого реформування економіки нашої держави немає повноцінної інформації щодо угод на ринку земель. Тому застосування нормативної грошової оцінки земель з ґрунтовним її удосконаленням є найкращим варіантом у перехідний економічний період.

Пропонується удосконалити методичні засади грошової оцінки земель населених пунктів через моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу та впровадження системи коригувальних коефіцієнтів.

Алгоритм виконання робіт щодо удосконалення існуючої методики нормативної грошової оцінки населених пунктів має такий вигляд:

1. Визначити на підставі аналізу стану розвитку населених пунктів значення параметрів та порядок розрахунку витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на 1 м<sup>2</sup> (грн).

2. Обґрунтувати необхідність заміни у формулі розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів показника витрат на освоєння та облаштування території на показник рентного доходу.

3. Установити кореляційний зв'язок між величиною показника витрат і величиною рентного доходу, з одного боку, та чисельністю населення населеного пункту — з іншого боку.

4. Розробити методичні підходи для визначення норми капіталізації рентного доходу.

5. На основі отриманих даних скоригувати формулу розрахунку нормативної грошової оцінки квадратного метра земельної ділянки.

## ВИСНОВКИ

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів не відповідає вимогам сьогодення. Ряд положень чинної методики застаріли, не враховуються показники утворення рентного доходу від використання об'єктів оцінювання.

Обґрунтовано необхідність збереження системи нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як єдиний дієвий механізм оподаткування в умовах нерозвинутого ринку нерухомості.

Швидке удосконалення існуючої методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на підставі моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу дасть можливість підвищити її ефективність уже в найближчій перспективі.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Вплив грошової оцінки на ринок земель у Києві: стан, проблеми та перспективи розвитку / Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.В. Тарнопольский // Землеустрій і кадастр. — 2008. — № 1. — С. 59–68.
2. *Бабій Н.І., Мацкова Н.В.* Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (на прикладі Стрийського району Львівської області) / Н.І. Бабій, Н.В. Мацкова / Режим доступу: <http://myzv.com>.
3. *Білецька Г.М.* Оцінка земель як механізм регулювання земельних правовідносин / Г.М. Білецька / Електронне джерело. — Режим доступу: <http://asta.edu.ua>.
4. *Гмыря В.П.* Оценка земли в Украине: состояние, проблемы и перспективы / В.П. Гмыря / Финансовый простір. — № 3 (7). — 2012. — С. 71–74.
5. Державний комітет України по земельних ресурсах. — Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України та ін. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
6. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-XIV від 11.12.2003 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2004. — № 15. — С. 229.
7. *Манцевич Ю.М.* Земля як фактор впливу на ринок житла / Ю.М. Манцевич // Землеустрій і кадастр. — 2008. — № 2. — С. 52–60.
8. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. — К.: Профі, 2007. — 624 с.
9. *Палеха Ю.М.* Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю.М. Палеха. — К.: Профі, 2006. — 340 с.
10. *Палеха Ю.М.* Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України: Дис. ... д-ра геогр. наук: 11.00.02 / Ю.М. Палеха. — К., 2009. — 426 с.
11. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / Держкомзем України; Мін-агрополітики України; Мінбудархітектури України; Укр. акад. аграр. наук // Офіц. вісн. України. — 2006. — № 15. — Ст. 1133.
12. *Штагер О.А.* Грошова оцінка землі як інструмент управління / О.А. Штагер / Проблеми екології. — № 1–2. — 2010. — С. 164–170.

**Новини**  
**Новини**

**Новини • Новини • Новини**

### ЗАВОД З ПЕРЕРОБКИ СМІТТЯ В ЕНЕРГІЮ

Шведи побудують в Дніпропетровську завод з переробки сміття в енергію. Вартість розробки проекту і початкового етапу будівництва складе \$ 120 млн.

Підприємство потужністю 100 МВт зможе забезпечити теплом і гарячою водою великий житловий масив. А ще — дозволить ліквідувати всі звалища в обласному центрі, говориться в повідомленні прес-служби Дніпропетровської ОДА. Віце-президент шведської «ЕкоЕнерджі» Петер Ліндтх повідомив, що організація має більш ніж 50-річний досвід з реалізації подібних проектів.