

ВПЛИВ ОБМЕЖЕНЬ у сільськогосподарському землекористуванні на нормативну грошову оцінку ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИКЛАДІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ



**ОБҐРУНТОВАНО НАУКОВІ ПІДХОДИ ВИЗНАЧЕННЯ ВПЛИВУ ОБМЕЖЕНЬ
У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ НА НОРМАТИВНУ
ГРОШОВУ ОЦІНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ.**



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів є базою справляння земельного податку, фіксованого сільськогосподарського податку, орендної плати за земельну частку (пай), державного мита при спадкуванні та даруванні земельних ділянок у відповідності з чинним законодавством.

Показники нормативної грошової оцінки земель кожен рік індексуються відповідно до статті 289 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI (див. лист Держземагенства України від 12.01.2012 №355/22/6-12).

Відзначимо, що постанова Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призна-

чення та населених пунктів» передбачає індексацію нормативної грошової оцінки ріллі, яка проведена на 1 липня 1995 року з коефіцієнтом 1,756. Зазначене обумовлене змінами в рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур. Разом з тим у багатьох випадках майже в усіх регіонах України на формування рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур, вплив має обмеження у використанні орних земель і в кінцевому результаті на рентний дохід. Збільшення виробничих витрат в охоронних зонах призводить до зменшення прибутку. Отже, є необхідність наукового обґрунтування цього впливу шляхом розрахунку кількісних показників — базою послужать сільські адміністративні райони Київської області.

Дмитро ДОБРЯК,

доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН України, завідувач кафедри управління земельними ресурсами

Тетяна НЕДАШКІВСЬКА,

аспірантка Національного університету біоресурсів і природокористування України

УДК 332.25/26:63/.16/95

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Формуванню та оцінці обмежень у сільськогосподарському землекористуванні присвячені роботи Д.І.Бабміндри, Д.С.Добряка, Й.М.Дороша, А.М.Третьяка та інших науковців. Водночас залишається невирішеним питання оцінки впливу обмежень на рентний дохід, а отже і на кількісні показники нормативної грошової оцінки ріллі.

МЕТА СТАТТІ — обґрунтувати наукові підходи впливу обмежень у сільськогосподарському землекористуванні на нормативну грошову оцінку орних земель та визначити кількісні показники цього впливу.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Для наукового обґрунтування впливу обмежень у сільськогосподарському землекористуванні на нормативну грошову оцінку ріллі взято Київську область. На її території розміщені об'єкти природно-заповідного фонду, водні об'єкти, об'єкти історичної та культурної спадщини, водних джерел та водопровідного транспорту, об'єкти промисловості; автомобільного та залізничного транспорту; ЛЕП-330 і 750кВт, магістральні газопроводи; об'єкти зв'язку, каналізаційні мережі та споруди,

полігони твердих побутових відходів, цвинтарі. Площа цих об'єктів та їх охоронних зон подана в таблиці 1.

Площа охоронних зон займає більше 15%. Обмеження щодо використання цих земель за твердженням науковців[1,3,4] суттєво впливає на збільшення виробничих витрат у рослинництві.

Збільшення виробничих витрат на виробництво рослинної продукції обумовлює зменшення прибутку, а звідси і зменшення рентного доходу, який покладений в основу розрахунку показників нормативної грошової оцінки. Враховуючи, що рентний дохід створюється при виробництві зернових культур, то для аналізу взято обмеження, які формуються на орних землях.

Таблиця 1

РЕЖИМОУТВОРЮВАЛЬНІ ОБ'ЄКТИ І ОХОРОННІ ЗОНИ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

№ п/п	Режимоутворювальні об'єкти	Загальна площа об'єкту		Охоронна зона	
		га	%	га	%
1	Об'єкти природно-заповідного фонду	32269,1	1,1	30978,3	1,1
2	Водні об'єкти	499,3 тис.	17,8	32359,0	1,2
3	Об'єкти історичної і культурної спадщини	6783,0	0,2	15193,9	0,5
4	Водні джерела та водопровідний транспорт	2622,5 км	-	1311,3	-
5	Об'єкти промисловості	9406,1	0,3	28216,3	1,0
6	Об'єкти автомобільного і залізничного транспорту	23078,2	0,8	230782,0	8,2
7	ЛЕП-330 і 750кВт	967,47 км	-	7159,3	0,3
8	Трубопровідний транспорт (магістральні газопроводи)	1250,9 км	-	50036,0	1,8
9	Об'єкти зв'язку	31342,34 км	-	18805,4	0,7
10	Каналізаційні мережі та споруди	1563,2	0,1	192,6	-
11	Полігони твердих побутових відходів	264,5	-	529,0	-
12	Цвинтарі	3105,2	0,1	6210,4	0,2

Джерело: авторські розрахунки здійснено на основі матеріалів [5].

Таблиця 2

РОЗРАХУНОК СКОРЕГОВАНОЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ РІЛЛІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

з врахуванням обмежень у сільськогосподарському землекористуванні в розрізі адміністративно-територіальних утворень, грн /га (станом на 01.01.2012р)

№ п/п	Назва адміністративно-територіальних утворень (райони)	Площа орних земель, на яких відсутні обмеження, га	Бальна оцінка орних земель	Нормативна грошова оцінка ріллі без врахування обмежень, грн/га	Площа охоронних зон, га	В т. ч. на орних землях, га	Нормативна грошова оцінка ріллі в охоронних зонах, грн/га	Нормативна грошова оцінка ріллі з врахуванням обмежень, грн./га	Різниця, грн/га, %
		(P _{бо})	(Б _{зд})	(Б _{зд} /Б _р · Н _{грн})	(P _{ор})	(P _о)	(Н _{грн} · (Б _{зд} /Б _р) · 0,8)	$\frac{(Н_{грнбв} \cdot P_{бо} + Н_{грнзб} \cdot P_{о})}{P_{бо} + P_{о}}$	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Баришевський	46179,8	18	9384,6	38283,6	13099,6	7507,7	8969,8	414,8 4,4%
2	Білоцерківський	68627,4	55	28580,5	50004,7	23098,8	22864,4	27141,0	1439,4 5,0%
3	Богуславський	31823,8	53	27727,3	36042	11841	22181,8	26223,5	1503,8 5,4%
4	Бориспільський	55551,1	18	9384,6	29057,2	15350,8	7507,7	8978,3	406,4 4,3%
5	Бородянский	16968,8	15	7891,6	25547,2	12540,9	6313,3	7220,9	670,7 8,5%
6	Броварський	44158	20	10664,4	23877,4	13351,5	8531,5	10169,2	495,2 4,6%
7	Васильківський	55104,5	53	27727,3	56059,3	21114,1	22181,8	26191,1	1536,2 5,5%
8	Вишгородський	15765,6	20	10664,4	37026,2	9843,8	8531,5	9844,5	819,8 7,7%
9	Володарський	33878,4	55	28580,5	32746,2	14803,1	22864,4	26842,3	1738,2 6,1%
10	Згурівський	47357,9	34	17702,8	11884,6	7979,9	14162,3	17192,3	510,6 2,9%
11	Іванківський	38445,3	15	7891,6	55263,8	13998,2	6313,3	7470,3	421,3 5,3%
12	Кагарлицький	56862,9	53	27727,3	37699,2	9548	22181,8	26930,0	797,3 2,9%
13	Києво-Святошинський	5014,7	29	14930,1	60291,8	28728	11944,1	12387,8	2542,2 17,0%
14	Макарівський	54055,4	29	14930,1	34151,5	12511,1	11944,1	14368,9	561,2 3,8%
15	Миронівський	50329,6	53	27727,3	45323,6	11352,2	22181,8	26706,7	1020,6 3,7%
16	Обухівський	25890,5	53	27727,3	37750,9	11243,6	22181,8	26048,2	1679,1 6,1%
17	Переяслав-Хмельницький	71171,3	34	17702,8	23884,2	9204,1	14162,3	17297,4	405,4 2,3%
18	Поліський	5263,2	15	7891,6	30635	17226,4	6313,3	6682,7	1209,0 15,3%
19	Рокитнянський	31259,1	55	28580,5	41899,2	10335,8	22864,4	27160,1	1420,4 5,0%
20	Сквирський	64872,3	55	28580,5	32213,9	9280,3	22864,4	27865,1	715,4 2,5%
21	Ставищанський	49957,1	55	28580,5	12173,8	1349,7	22864,4	28430,1	150,4 0,5%
22	Таращанський	45076,6	55	28580,5	28881,9	5159,9	22864,4	27993,3	587,1 2,1%
23	Тетіївський	45453,4	55	28580,5	26990,7	7702	22864,4	27752,2	828,2 2,9%
24	Фастівський	26435,9	29	1493,0	41569,6	24308,8	1194,4	1350,0	143,0 9,6%
25	Яготинський	37702,5	36	8531,5	41053,6	15139,6	6825,2	8042,6	488,9 5,7%

Джерело: авторський розрахунок на основі таких матеріалів: природно-сільськогосподарське районування, бонітетна оцінка, форма б-зем, розділ 1, 15. Всього земель в межах адміністративно-територіальних одиниць (102), [1-5].

Коригування нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь рекомендується здійснювати за такою формулою:

$$N_{\text{ср}} = \frac{(B_{\text{зд}}/B_{\text{р}} \cdot N_{\text{грн}} \cdot P_{\text{бо}}) + (B_{\text{зд}}/B_{\text{р}} \cdot N_{\text{грн}} \cdot P_{\text{о}} \cdot K)}{P_{\text{бо}} + P_{\text{о}}}$$

- де
- $N_{\text{ср}}$ — скорегована нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь району з врахуванням обмежень у сільськогосподарському землекористуванні;
- $N_{\text{грн}}$ — нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь регіону (області) без врахування обмежень у сільськогосподарському землекористуванні;
- $B_{\text{зд}}$ — бонітетна оцінка земельних угідь району;
- $B_{\text{р}}$ — бонітетна оцінка земельних угідь регіону (області);
- $P_{\text{бо}}$ — площа земельних угідь району, на яких відсутні обмеження;
- $P_{\text{о}}$ — площа земельних угідь, на яких сформовані обмеження шляхом створення охоронних зон;
- K — корегуючий коефіцієнт нормативної грошової оцінки, який враховує обмеження в сільськогосподарському землекористуванні.

Корегуючий коефіцієнт K визначається так: якщо витрати збільшуються на 15% то K буде дорівнювати 0,85, якщо витрати будуть збільшуватися на 20%, то K буде дорівнювати 0,80 і т.д.

Наводимо розрахунок скорегованої нормативної грошової оцінки орних земель адміністративно-територіальних утворень (районів) Київської області. Для цього взяті такі дані: бонітетна оцінка ріллі області (41 бал) та адміністративних районів, середній бал, яких розрахований на основі природно-сільськогосподарського районування; середня нормативна грошова оцінка ріллі станом на 01.01.2012 року — 21328,7 грн/га — з урахуванням коефіцієнта індексації, який визначається відповідно до статті 289 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI (Лист Держземагенства України від 12.01.2012 № 355/22/6-12), та коефіцієнта 1,756, який визначений пунктом 5 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 №213 [6, с.48].

Скореговані дані нормативної грошової оцінки орних земель Київської області з врахуванням обмежень у сільськогосподарському землекористуванні наведено в таблиці 2. Їх детальний аналіз покаже суттєву різницю між розмірами нормативної грошової оцінки ріллі в адміністративно-територіальних одиницях області. Так, в Києво-Святошинському районі вона складає 17% порівняно з нормативною грошовою оцінкою ріллі, на якій відсутні обмеження; у Поліському — 15%; у Бородянському — 8,5%; у Вишгородському — 7,7% і т.д. У районах з незначними площами ріллі, на яких сформовані обмеження, різниця незначна, а саме: від 0,5% (Ставищанський район) до 2-3% (Кагарлицький, Сквирський, Тарасанський, Тегіївський райони). Зазначені результати розрахунків необхідно враховувати при укладанні цивільно-правових угод (купівля-продаж, оренда), економічному стимулюванні екологічно безпечного землекористування, прогнозуванні тощо.

ВИСНОВКИ

Впровадження обмежень у сільськогосподарське землекористування шляхом створення охоронних зон, і в першу чергу, на орних землях, згідно з чинним законодавством, призведе до відповідного зниження прибутковості рослинництва. Зазначене якраз і обумовлює необхідність коригування показників нормативної грошової оцінки орних земель.

Оприлюднений методичний підхід корегування показників нормативної грошової оцінки ріллі на прикладі Київської області може бути застосований і в інших регіонах країни з врахуванням конкретних місцевих особливостей.

ЛІТЕРАТУРА

1. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. — К.: Урожай, 2006. — 336 с.
2. Добряк Д.С. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічно безпечного використання. / Д.С. Добряк, О.П. Канах, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. — К.: Урожай, 2007. — 464 с.
3. Добряк Д.С. Теоретико-методологічні засади формування обмежень та обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні / Д.С. Добряк, О.З. Черніцький, А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. — 2009. — №1. — С. 5–12.
4. Добряк Д.С., Методичні рекомендації щодо обґрунтування обмежень та обтяжень в ринковому сільськогосподарському землекористуванні та їх еколого-економічна оцінка / Д.С.Добряк, Р.В. Тихенко, О.С. Дорош, А.В. Барвінський // НУБіП України. — 2010. — 100 с
5. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель. — Київ: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. — 236 с.
6. Мартин А.Г. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. 2012. — №1 — с. 48.
7. Третяк А.М. Класифікатор обмежень прав при використанні земельних ділянок. Частина 4. / А.М.Третяк.: ТОВ «ЦЗРУ», 2001. — 127 с.