

АНАЛІЗ ОБІГУ (КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ) ЗЕМЕЛЬ та оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Аналізуючи систему законодавчого регулювання земельних відносин в Україні, не можна обійти питання про земельний ринок, де відбувається процес переходу прав власності на землю від одних суб'єктів до інших. Тут задіяний складний правовий механізм, який формується на принципі вільного підприємництва як необхідної умови різноманіття форм власності та господарювання.

Під ринком земель сільськогосподарського призначення, або точніше обігом цих земельних ділянок та прав на них, зазначається не сам акт або право переходу земельних ділянок від одного власника до іншого шляхом продажу або купівлі, а весь комплекс відносин із руху сільгоспугідь від одного користувача до іншого. Комплекс відносин охоплює всі операції по їх продажу, оренді, обміну, передачі у спадщину, переуступці прав, суборенді, тимчасовому або спільному використанню, а також ті чи інші форми передачі відповідних юридичних прав на землю.

Однак, до цього часу в Україні діє норма, яка обмежує участь у ринку деяких земель сільськогосподарського призначення.

Так, згідно з пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (випуку) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (ви-

користання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам — учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Угоди (в тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Законопроект про обіг земель сільськогосподарського призначення наразі широко обговорюється, а деякі його положення викликають діаметрально протилежні думки.

Деякі аспекти українського законопроектного регулювання обігу сільгоспземель та порівняння його з досвідом деяких країн частково наведені в [1]. Залишаються неврегульовані питання купівлі-продажу інших земель, зокрема,

Валентин БОРОВИЙ,

проректор з науково-педагогічної роботи, завідувач кафедри землеустрою та кадастру, геоінформаційних систем і технологій Університету новітніх технологій (Київ), доктор технічних наук, професор

Ангеліна ОЛІНОВИЧ,

старший викладач кафедри землеустрою та кадастру, геоінформаційних систем і технологій Університету новітніх технологій (Київ)

Олена ІВАНЧЕНКО,

спеціаліст із землеустрою та кадастру

для містобудівних потреб, через відсутність планів зонування та оновлення генеральних планів. Незважаючи на те, що законодавством розблокована можливість продажу та надання земельних ділянок за відсутності таких містобудівних документів, з 2015 року такі обмеження знову набудуть чинності. У зв'язку з високою вартістю робіт, які необхідно виконати, зрозуміло, що до кінця 2014 року далеко не всі населені пункти матимуть розроблену та затверджену містобудівну документацію, що, у свою чергу, призведе до недоповнення місцевих бюджетів.

Правовий шлях вирішення цієї проблеми запропонований в [2].

Метою статті є:

- розгляд питань формування та особливості регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- ознайомлення з особливостями нормативно-правової бази купівлі-продажу та оренди земель сільськогосподарського призначення в розвинених європейських країнах;
- врегулювання питання ведення державного земельного кадастру і ціноутворення при купівлі-продажу земельних ділянок.

Формування та регулювання ринкового обігу земельних ділянок

Обіг земельних ділянок с/г призначення та права на них, в першу чергу, повинен:

- опиратися чітко на сформоване законодавство, підзаконні акти, наявність відповідної ринкової інфраструктури;
- відображати всю сукупність історичних, економічних, екологічних, психологічних та інших умов і регіональних особливостей;
- бути сформованим для реального функціонування, а не для питання: для чого і кому потрібний? Залежно від цього і визначаються умови та цілі формування ринку земель.

На наше переконання регулювання ринкового обігу має включати, зокрема:

- встановлення на земельному ринку однакового порядку та умов для всіх його учасників;
- забезпечення вільного ціноутворення на земельні ділянки відповідно до пропозицій та попиту;
- справедливе оподаткування земельної власності та учасників ринку землі;
- створення умов для інвестицій, які стимулюють підприємницьку діяльність у сфері виробництва.

Досвід регулювання обігу земельних ділянок в європейських країнах

У Данії закон встановлює верхню межу розміру власного й орендованого землекористування — 150 га сільгоспугідь. Виняток робиться у випадку, якщо фермер доведе, що за специфікою його виробництва потрібно більше землі і ніхто з селян не проти цього.

До бажаючих придбати додаткову земельну ділянку ставляться певні вимоги. Орендар і покупець повинні проживати в сільській місцевості не менше 8 років. Якщо розмір ферми буде більше 30 га, то довести свою професійну кваліфікацію, мати досвід роботи в сільському господарстві та протягом не менше 8 років працювати на цій фермі без її продажу і передачі в оренду.

Законом право купувати надається тільки фізичним особам. Юридичні особи не мають права на купівлю й оренду сільськогосподарського угідь. Купівля землі забороняється, якщо вона цінна лише майном або ціна землі не відповідає її реальній вартості.

У Болгарії сім'я може мати у власності не більше 30 га. Крім того, в країні діє 10-річний мораторій на продаж земельних ділянок, одержаних у власність із державного і колективного земельного фонду.

Таблиця 1

РЕЕСТРАЦІЯ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПРАВА НА НЕРУХОМІСТЬ В ДЕЯКИХ КРАЇНАХ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ

Показник	Франція	Німеччина	Італія	Швеція	Великобританія	Чеська Республіка	Литва	Словаччина
Права власності чітко визначені	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так
Надійна юридична реєстрація	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так
Кадастрові карти	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так
Інституція, відповідальна за: – реєстрацію земель	Кадастр	Поземельна книга	Агенція території	Inskrivnin gsmyngig heten	Земельний реєстр	Чеській офіс геодезії, картографії та кадастру	Valstybes Lmone Registru Centras	Управління геодезії, картографії та кадастру
– кадастрове картування	Кадастр	Земельно-кадастрова книга	Кадастр	Офіс картографії				
Специфічні проблеми	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Відсутні власники Відсутні границі	Відсутні власники Відсутні границі	Відсутні власники

У Німеччині жодна ділянка не повинна бути меншою за 1 га. Максимум у користуванні може бути від 400 до 500 га, але це не стосується східних земель (колишньої НДР). На оренду поширюються ті ж обмеження, що і на купівлю.

В Австрії передача у власність допустима лише з дозволу комісії з земельного обігу, за умови збереження міцних селянських господарств.

В Іспанії забороняється дроблення селянських господарств нижче встановленого мінімального розміру земельної власності. Не дозволяється одержувати в оренду більше 50 га зрошувальних земель або 1 тис. гектарів екстенсивних пасовищ.

У Фінляндії сільськогосподарська земля може бути передана тільки фермеру, або особі, яка бажає ним стати. У разі проживання на віддалі більше 20 км від земельної ділянки — фермер може отримати дозвіл на купівлю.

У Франції власник не може продавати землю будь-кому, а повинен запропонувати її фермерам або сільськогосподарським орендарям. Зміна землекористувача (купівля-продаж або оренда) вимагає дозволу влади.

Більш коректний багаторічний досвід земельного ринку зарубіжних країн вартує особливого дослідження і виходить за рамки цієї статті.

Таблиця 2

СЕРЕДНЬОРІЧНИЙ ІНДЕКС ІНФЛЯЦІЇ ЗА 2001-2013 рр.

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
112,0	100,8	105,2	109,0	113,5	109,1	112,8	125,2	112,3	110,0	110,7	107,9	105,9

* прогноз КабМіну

Таблиця 3

КОРЕГУВАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ С/Г ЗЕМЕЛЬ ПО РОКАХ, грн/га

Показники	Роки									
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002-2004	2005	2006
Коефіцієнт індексації		1,703	1,059	1,006	1,127	1,182	1,02	1	1,035	1
Нормативна грошова оцінка	3499	5959	6311	6349	7155	8457	8626	8626	8927	8927

На наше переконання, причиною неможливості створювати ринкові економічні відносини щодо власності на землю в сільському господарстві є те, що більшість селян не мають можливості скористатися такими інститутами (проявів та ефектів) системи приватної власності як:

- інститут системи фіксації економічного потенціалу земельних активів (запис про право власності на земельну ділянку не як фотографія, а як економічна концепція землекористування);
- інститут системи інтеграції розрізненої інформації про землекористування (законна уніфікована система інформації містить відомості про наявні активи та про їх потенційну прибутковість. Це полегшує оцінку ринкової вартості земельних та інших об'єктів нерухомості);
- інститут системи відповідальності власників та землекористувачів (відсутність системи захисту прав на землю та іншу нерухомість позбавляє громадянина України можливості укласти прибуткові угоди);
- інститут системи підвищення ліквідності земельних активів (правильно організована система захисту прав власності на землю та іншу нерухомість відкриває перед власниками виняткові можливості для поділу, об'єднання й комбінування активів);
- інститут системи паспортизації угод (на Заході турбота про надійність угод забезпечує значну економію трансакційних витрат, в Україні більша частина активів заради підвищення мобільності пішла за межі законної правової системи в сферу нелегального обігу).

Порівняємо ситуацію з реєстрацією та адмініструванням земель в деяких країнах Європейського Союзу. Бачимо, що всі вони мають чітко визначені юридично та гарантовані права власності (табл. 1).

Особливості оцінки земельних ділянок сільськогосподарських угідь

У ринкових умовах ціна землі, як і будь-якого товару, залежить від попиту і пропозиції. За відсутності ринку важливого значення набуває інститут оцінки. Головна мета оцінки земель — надати праву власності на землю грошове значення. Таким чином, практично процедури оцінки зе-

мель створюють зв'язок між правами власності на землю та вартістю цього активу.

Існують два головні способи оцінки вартості земельної ділянки. Перший з них ґрунтується на продуктивності (або доході). У цьому випадку процедура оцінки складається з розрахунку потенційної продуктивності кожної земельної ділянки з метою визначення її дохідного потенціалу. Як правило, це передбачає створення офіційної системи класифікації якості земель, де класи земель (від дуже добрих ґрунтів до дуже поганих) визначаються відповідно до характеристик ґрунту та агрономічних умов. Потім, на другому етапі, для кожного класу земель оцінюється показник продуктивності. Нарешті, ця інформація дозволяє розраховувати потенційну продуктивність кожної земельної ділянки, що використовується як основа для оцінки її дохідного потенціалу. У країнах Західної Європи такий

метод оцінки земельної вартості був історично розроблений та запроваджений головним чином для цілей оподаткування землі. Також ця практика використовувалася у державах Центральної та Східної Європи за часів існування Радянського Союзу. Очевидно, що головною метою в той час було не оцінка земельної ділянки, а визначення її потенційної продуктивності як основи для цілей розподілу земель.

Другий метод оцінки сільськогосподарських земель побудований на ринковій основі. Він передбачає визначення справедливої ринкової вартості кожної земельної ділянки на основі відповідних цін купівлі-продажу, що спостерігаються на ринку.

Теоретично, якщо б усі ринки функціонували ідеально та якщо б дохідний потенціал кожної земельної ділянки був оцінений та врахований правильно, то обидва методи дали б схожі значення. На практиці так буває рідко. У таких країнах ЄС, як Німеччина, Франція та Італія процедури оцінки земель на основі продуктивності були розроблені кілька десятиріч тому і, в більшості випадків, останнім часом жодних істотних змін вони не зазнали.

Правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель визначає Закон України «Про оцінку земель» та інші нормативно-правові акти. Цей закон дає такі визначення видів оцінки земель: економічна оцінка земель; експертна грошова оцінка земельних ділянок; нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Для забезпечення справляння земельного податку та орендної плати за землю, при передачі землі у власність, у спадщину, під заставу, тощо застосовується нормативна грошова оцінка, проведена станом на 1 липня 1995 року. Кожен рік підлягає індексації залежно від рівня інфляції в країні.

Відповідно до роз'яснень Держкомзему (листи від 11.01.2011 р. № 344/22/6-11 та від 14.01.2011 р. № 603/22/6-11) нормативна грошова оцінка с/г угідь станом на

01.01.2011 р. індексується з урахуванням коефіцієнта індексації 3,2, а щорічний коефіцієнт індексації (K_i) розраховується за формулою:

$$K_i = \frac{I - 10}{100}; \quad (1)$$

де I — середньорічний індекс інфляції року, за результатами якого проводиться індексація. Якщо значення $K_i \leq 1$, індексація не проводиться.

За даними Державного комітету статистики України, індекс інфляції за більш як десять останніх років подано в таблиці 2.

Коефіцієнт переходу визначається, виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за кожен рік, починаючи з 1996 року. Перегляд нормативної грошової оцінки с/г земель за категоріями по роках наведено у таблиці 3.

Умови і чинники, що визначають ринкову вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Оцінка земельних ділянок с/г призначення використовує всі базові поняття і принципи, що склалися в теорії та на практиці оцінки нерухомості в цілому й оцінки землі зокрема [3]. Водночас визначення ринкової вартості земельних ділянок вимагає додаткових знань з ґрунтознавства, агрономії, землеустрою, економіки і організації сільського господарства [4].

Ціни, що формують, будують прямо пропорційні попиту і обернено пропорційні пропозиції, тобто

$$\text{Ринкова ціна} = \frac{\text{попит}}{\text{пропозиція}} \cdot (2)$$

Загальне співвідношення попиту і пропозиції визначають численні чинники, які можна об'єднати в чотири основні групи:

- 1) економічні чинники, що відображають стан економічної ситуації в країні і в регіоні і описуються такими показниками: рівень зайнятості; розмір заробітної плати і доходів; платоспроможність; наявність джерел фінансування; банківська процентна ставка; ринкова ціна на сільськогосподарську продукцію тощо;
- 2) соціальні чинники, до яких належать статево вікова структура на-

В середньому по Україні вартість 1 га с/г земель на 01.01.2007 р. становила 8927 грн. Найдорожчими є землі Черкаської (11691 грн), Вінницької (1056 грн), Чернівецької (10235 грн), Херсонської (10191 грн) областей та Автономної Республіки Крим (12360 грн), найдешевшими — Чернігівської (6801 грн), Житомирської (6462 грн), Закарпатської (7240 грн), Луганської (7010 грн), Львівської (7099 грн) та Сумської (7974 грн) областей.

За відсутності ринку сільськогосподарських земель ринкові ціни на ці землі не сформовані. Але в проекті Закону України про ринок земель зазначено, що ринкові ціни не можуть бути нижчими за відповідну нормативно грошову оцінку сільськогосподарських земель.

селення та рівень його освіти, місцеві традиції в землеробстві і скотарстві, що визначають характер землекористування в регіоні та ставлення до землі;

- 3) інституціональні чинники, пов'язані з приватизаційною, фіскальною і кредитно-грошовою політикою держави, а також дієвістю заходів щодо підтримки сільськогосподарського виробника, що однаковою мірою можуть стимулювати попит на землю;
- 4) природні чинники, зокрема, кліматичні, геоморфологічні, ґрунтові, що характеризують природну продуктивність сільськогосподарських угідь.

Важливу групу формують фактори, пов'язані з організацією території, взаєморозташуванням ділянок, їхній розмір і форма, сівозмінна, зручність під'їзду.

Суттєвими є фактори, пов'язані з інвестуванням, меліоративними заходами, поліпшенням мережі і стану доріг [5]. Важливим є фактори доступності місця розташування ділянки до ринків збуту продукції, пунктів агрономічного і технічного забезпечення, проживання власника чи користувача [6].

ВИСНОВКИ

1. Паралельно зі скасуванням мораторію на продаж земель необхідно продовжувати формування нормативно-правової й інституційної бази регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.
2. До завдань створеного 2 липня 2012 року Урядом України Державного земельного банку, з його статутним фондом 2,6 млн га з земель сільгосппризначення [7], варто було б додатково включити питання:
 - державної політики регулювання ринку с/г земель;
 - врегулювання проблем колективної власності на землю та відумерлої спадщини;
 - переважного придбання земельних ділянок в разі їх продажу;
 - посередницької діяльності на ринку с/г нерухомості;
 - випуску іпотечних цінних паперів;
 - проведення землеустрою та охорони земель.
3. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає як бази регулювання, так і наявності справедливої та ділової правової системи: суд, прокуратура, виконавча служба тощо. Ефективна система захисту прав власності (в т.ч. на землю) має базуватися на справедливості судових рішень. Постає питання про створення спеціалізованих земельних судів та земельних відділів у правоохоронних структурах.
4. Внести зміни в систему реєстрації прав на земельні ділянки: має бути єдність реєстру землі і нерухомості. Реєстр і кадастр необхідно вести в єдиній установі.
5. Питання ціноутворення — головне питання ринку земель сільськогосподарського призначення. Первинну вартість землі будуть формувати оцінювачі: їх необхідно готувати. За великої кількості власників землі, які матимуть бажання її продати — органам виконавчої влади та оцінювачам не допускати знецінення земель. На ринок мають виходити зі стартовою ціною на рівні нормативної грошової оцінки.
6. Не виходити з міркувань абстрактного ринкового романтизму чи максималізму. Мовляв, ринок вже сьогодні будь-що! Необхідно брати до уваги безліч аспектів. Серед них: зберегти сільське населення та створити привабливий інвестиційний клімат у цій галузі.
7. Держава не може «відпустити» ринок землі і не брати в цьому процесі участі. Вона повинна повернутися туди, звідки невинувато втекла! Нагальна потреба: досягти в сфері земельних відносин відчутних і позитивних змін. Для цього потрібне системне бачення національної стратегії земельних реформ і політична воля в її реалізації.

Література

1. Микитенко Ю. Обіг сільгоспземель: особливості української моделі. Землевпорядний вісник, № 7, 2013 р., с. 2-5.
2. Боровий В.О., Андріяшук Ю.І., Земельні торги в Україні, їх правове забезпечення та шляхи удосконалення. Землевпорядний вісник, № 8, 2013 р., с. 4-7.
3. Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання. Переклад з англійської С.О. Пузенко. — К.: "АртЕк". — 2008. — 432 с.
4. Драпівський О.І. Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. — К.: «Прінт-Експрес». — 2004. — 296 с.
5. Коновальчук Я. Основні принципи оцінки сільськогосподарських нерухомостей у Польщі. Переклад з польської. — К.: Укрелс, 1999. — 28с.
6. Боровий В.О., Сидоренко І.І. До питання грошової оцінки і оподаткування земель. Інженерна геодезія, К., № 41, 1999 р. с. 11-14.
7. Сокірська С. До кінця 2013 року в статутному фонді може з'явитися 2,6 млн га землі сільгосппризначення. Землевпорядний вісник, № 7, 2013 р., с. 6.

ANALYSIS OF TURNOVER (BUYING-SELLING) AND ESTIMATE OF AGRICULTURAL LAND

Valentin Borovoj, Angelina Olinovich, Elena Ivanchenko

The paper analyzes the issues of formation and regulation of the market turnover of land, including comprehensive regulatory experience of many European countries. Two basic ways to assess the value of the land with the tables of average annual inflation rate and changes in the normative monetary evaluation are considered. The conditions and the four main groups of indicators, which dominate the market value of land for agricultural purposes are formulated.

These numerous findings are based on the materials of the regulatory framework, as well as on authors intuition. Even partial use of our conclusions will be helpful in the land market.

Keywords: regulation of market turnover, land, market value, performance.

Borovoj Valentin, head of the Department of Land Management and Cadastre, geographic information systems and technology at the University of new technologies (Kiev), Doctor of Technical Sciences, Professor.

Olinovich Angelina, Senior lecturer of the Department of Land Management and Cadastre, geographic information systems and technology at the University of new technologies (Kiev).

Elena Ivanchenko, specialist of Land Management and Cadastre.

АНАЛИЗ ОБОРОТА (КУПЛИ-ПРОДАЖИ) И ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Валентин Боровой, Ангелина Олинович, Елена Иванченко

В статье анализируются вопросы формирования и регулирования рыночного оборота земельных участков, в том числе всестороннего опыта регулирования многих европейских стран. Рассмотрены два основных способа оценки стоимости земельного участка с таблицами среднегодового индекса инфляции и изменений нормативной денежной оценки. Сформулированы условия и четыре основные группы показателей, которые главным образом определяют рыночную стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Приведенные многочисленные выводы базируются как на материалах нормативно-правовой базы, так и на интуиции авторов. Даже их частичное использование будет полезным на рынке земли.

Ключевые слова: регулирование рыночного оборота, земельные участки, рыночная стоимость, показатели.

Боровой Валентин Александрович, заведующий кафедрой землеустройства и кадастра, геоинформационных систем и технологий Университета новейших технологий (г. Киев), доктор технических наук, профессор.

Олинович Ангелина Степановна, старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастра, геоинформационных систем и технологий Университета новейших технологий (г. Киев).

Иванченко Елена Викторовна, специалист по землеустройству и кадастру.