



ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: історичні та методичні аспекти*



Оцінка земель є складовою державного земельного кадастру. Вона входить в науково-технічну інформаційну систему, містить дані про землю та її використання. При цьому земельно-облікові дані і відомості природно-історичного характеру поєднуються з даними виробничого характеру. Всі показники постійно міняються, доповнюються та поновлюються відповідно до змін матеріально-технічної бази, структури сільськогосподарського виробництва, якості ґрунтів та структури ґрунтового покриву тощо.

Земельним кодексом України визначені види оцінки земель, основні критерії, напрями використання та державного регулювання у сфері оцінки. Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок (стаття 196).

- *Бонітування ґрунтів* як порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями проведено у 1993 році і представлене шкалами бонітетів агровиробничих груп ґрунтів в розрізі природно-сільськогосподарських районів України по основних культурах: зернових, озимій пшениці, озимому житу, ячменю, кукурудзі на зерно, соняшнику, цукровому буряку, картоплі, льону. Матеріали бонітування ґрунтів слугують природною основою економічної оцінки земель.
- *Економічна оцінка землі* являє собою кількісний вираз цінності землі як головного засобу виробництва у сільському господарстві. Вона проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Відомо, що продуктивність землеробської праці багато в чому залежить від родючості ґрунтів та кліматичних факторів. Однак землі різняться між собою не тільки за природними властивостями ґрунтів (природною родючістю), але й за землеробською працею на них, запровадженням тих чи інших прогресивних методів використання землі, які забезпечують підвищення виробництва продукції з одиниці площі. Вибір методів використання землі та їх ефективність залежать, в свою чергу, від ґрунтово-кліматичних умов. Це видно з результатів господарської діяльності на цих землях в різних ґрунтово-кліматичних зонах України.
- *Грошова оцінка земель* виражає економічний ефект, розмір якого залежить від якості та місцерозташування земельної ділянки. Показником такого ефекту є рентний дохід, який одержують при виробництві сільськогосподарських культур.

* (Продовження.
Початок у №12 за 2013 рік)

Рентний дохід став основним критерієм при визначенні показників грошової оцінки земель, методика якої розроблена науковцями Інституту аграрної економіки (нині ННЦ «Інститут аграрної економіки») за участю спеціалістів Держкомзему (нині Держзем-агентство) України та науковців науково-дослідних установ і організацій Української академії аграрних наук.

Постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 1995 р. № 213 затверджена «Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Відповідно розроблений «Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затверджений спільним наказом Держкомзему України, Мінсільпроду України, Держкоммістобудування України та Української академії аграрних наук від 27 листопада 1995 р. № 76/230/325/150.

Грошова оцінка сільськогосподарських земель — це капіталізований рентний дохід, який одержують при виробництві сільськогосподарських культур на земельній ділянці. Вона визначається розміром щорічно одержуваного рентного доходу з урахуванням строку його капіталізації і залежить від розміру процентної ставки за користування кредитом.

Згідно з постановою КМУ № 951 від 08.08.01 у тексті Методики слова «у карбованцях» замінено словами «у гривнях». Згідно з постановою КМУ № 843 від 05.07.04 у назві та тексті Методики слова «грошова оцінка» замінено на «нормативна грошова оцінка». Цією ж постановою змінено назву Методики та знято слово «тимчасова». Нині цей документ має назву «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Методичні положення Методики залишені без змін.

В Україні створена нормативно-правова база для здійснення економічної та грошової оцінок земель. Правовою основою проведення оцінки земель є Земельний кодекс України, закони України «Про оцінку земель», «Про оренду землі», «Про фіксований сільськогосподарський податок», «Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001-2004 років», «Про державну підтримку сільського господарства України», «Про землекористування», «Про державний земельний кадастр», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до цих законів.

Законом України «Про оцінку земель», який прийнято у 2003 році, передбачене нормативно-методичне регулювання оцінки земель через відповідні нормативно-правові акти, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, склад і зміст технічної документації з урахуванням вимог положень національних стандартів. Він спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель.

Використання землі в Україні є платним (стаття 206 Земельного кодексу). Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Відповідно до Податкового кодексу України (Розділ XIII. Плата за землю), власники землі та землекористувачі щорічно сплачують за землю земельний податок, або орендну плату, виходячи з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Норми Закону України «Про оренду землі» врегульовують розміри орендної плати. Законом визначено, що річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності не може перевищувати 12 %

їх нормативної грошової оцінки. У відсотках до грошової оцінки земель сільськогосподарських угідь встановлюються і ставки фіксованого сільськогосподарського податку згідно із Законом України «Про фіксований сільськогосподарський податок», розмір якого залежить від величини нормативної грошової оцінки земель.

В основу визначення показників нормативної грошової оцінки земель взято диференціальний дохід періоду економічної оцінки 1988 року, який розрахований за ефективністю вирощування зернових культур без кукурудзи. Це пояснюється тим, що зернові культури вирощуються майже на всіх ґрунтах та мають найвищу питому вагу у структурі посівних площ, а вказаний період відзначався стабільністю цін на промислову і сільськогосподарську продукцію.

В Україні нормативна грошова оцінка визначена по всіх сільськогосподарських угіддях (рілля, багаторічні насадження, природні кормові угіддя).

Починаючи з 2000 р., нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення щороку індексується згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель». Постановою Кабінету України від 31.10.2011р. № 1185 «Про внесення зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» доповнено пункт 19 чинної Методики: «для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації), застосовується коефіцієнт 1,756» Ця постанова діє з 1 січня 2012 року, в результаті якої нормативна грошова оцінка 1 га ріллі в Україні підвищилася до 20635 грн (з 3674 грн на 01.07.1995 р.).

Історія землеоціночних робіт свідчить, що показники оцінки земель періодично підлягають поновленню або ж коригуванню. Викликається це змінами, які відбуваються у самих ґрунтах, а також в результаті господарського використання земель. Підвищуються вимоги до вихідних показників оцінки земель, виникає необхідність в удосконаленні методичних підходів з урахуванням комплексу основних факторів, які впливають на оцінку земель.

У зв'язку з реформуванням сільськогосподарських підприємств та створенням нових організаційно-правових форм ринкового спрямування суттєво змінилася не лише структура підприємств, а й економічна ситуація в аграрному секторі. Запроваджена за роки незалежності у сільське господарство нова система обліку і звітності значно обмежила можливості використання показників про результати господарської діяльності сільськогосподарських підприємств у землеоціночних роботах, оскільки значно скорочена їх кількість і до того ж не

всі сільськогосподарські підприємства звітуються у повній мірі. Погіршився порядок ведення обліку і господарсько-фінансової звітності. Передусім це стосується калькуляції витрат (собівартості). Різко змінилося співвідношення між елементами рентоутворюючих факторів у самих виробничих витратах. Відбулися значні зміни в структурі посівних площ у бік збільшення питомої ваги зернових культур, соняшнику, ріпаку.

Усе це зумовило необхідність в удосконаленні Методики економічної та грошової оцінки сільськогосподарських земель в нових умовах господарювання.

Відділом земельних відносин ННЦ «Інститут аграрної економіки» (під керівництвом доктора економічних наук, професора Федорова М.М.) проводяться наукові дослідження щодо науково-методичного забезпечення здійснення оцінки земель сільськогосподарського призначення на новій інформаційній основі.

За період після проведення оцінки земель відбулися значні зміни в аграрному секторі економіки, а саме: значно підвищилися ціни на промислову продукцію, яка споживається сільським господарством (техніка, паливе, добрива, засоби захисту рослин тощо), що призвело до значного підвищення собівартості сільськогосподарської продукції; темпи зростання виробничих витрат випереджають темпи приросту врожайності сільськогосподарських культур, у тому числі і зернових; змінилися умови і ціни реалізації сільськогосподарської продукції відповідно до ринкових умов. Зниження ефективності виробничих витрат пояснюється необґрунтованим зростанням цін на промислову продукцію і таким же необґрунтованим зниженням цін на сільськогосподарську продукцію. Водночас зростання матеріальних витрат не супроводжується підвищенням урожайності, що особливо важливо при визначенні грошової оцінки земель. Отже, фактичні дані про ефективність виробництва зернових культур не повністю відображають різницевий (рентний) дохід на різних за

Таблиця

**РОЗРАХУНОК РЕНТНОГО ДОХОДУ
У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ УКРАЇНИ
(зернові і зернобобові культури без кукурудзи)**

Роки	Урожайність зернових, ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц зерна, грн	Валова продукція, грн/га	Виробничі витрати, грн/га	Диференціальний рентний дохід		Абсолютний рентний дохід, ц/га	Загальний рентний дохід, ц/га
					грн/га	у натуральному виразі, ц/га		
Оцінка на 01.07.95 р. (1986-1990 рр.)	31,5	17,0	535,5	303,0	126,0	7,4	1,6	9,0
Розрахунково (за фактичними даними)								
1996	19,4	16,0	310,4	189,8	54,2	3,4	1,6	5,0
1997	25,4	17,1	434,3	295,0	36,1	2,1	1,6	3,7
1998	21,0	15,0	315,0	315,5	-110,9	-7,4	1,6	-5,8
1999	20,5	19,6	401,8	349,1	-69,5	-3,5	1,6	-1,9
2000	19,3	44,1	851,1	477,4	206,6	4,7	1,6	6,3
2001	25,7	37,1	953,5	503,5	273,7	7,4	1,6	9,0
2002	25,4	30,6	777,2	510,0	88,7	2,9	1,6	4,5
2003	14,7	55,2	811,4	465,3	183,3	3,3	1,6	4,9
2004	26,4	45,7	1206,5	632,3	352,9	7,7	1,6	9,3
2005	24,0	43,5	1044,0	637,0	184,1	4,2	1,6	5,8
2006	22,1	52,0	1149,2	677,2	235,0	4,5	1,6	6,1
2007	19,3	83,6	1613,5	914,0	379,6	4,5	1,6	6,1
2008	32,9	77,3	2543,2	1507,0	508,7	6,6	1,6	8,2
2009	26,9	78,4	2109,0	1588,1	-35,0	-0,4	1,6	1,2
2010	23,2	107,1	2484,7	1837,3	4,4	0,0	1,6	1,6
2011	29,3	137,1	4017,0	2500,0	642,0	4,7	1,6	6,3
2012	25,1	158,1	3968,3	2917,0	30,4	0,2	1,6	1,8
Середні за 2006-2012 рр.	25,7	99,1	2546,9	1653,0	315,3	3,2	1,6	4,8
Нормативна грошова оцінка за 7 років (2006-2012 рр.)					15697 грн/га			

родючістю ґрунтах. Продовжується процес трансформації сільськогосподарських підприємств у ринкові структури; скоротилося внесення добрив, відповідно погіршилася родючість ґрунтів, у зв'язку з чим урожайність сільськогосподарських культур знизилася до рівня, який відповідає природній родючості ґрунтів.

Так, в Україні за період 1996-2012 рр. на виробництві зернових культур спостерігаються високий середньорічний темп зростання виробничих витрат і зовсім несуттєвий середньорічний приріст урожайності. Якщо за цей період середньорічний темп росту вироб-

ничих витрат в Україні становить 124,3%, то урожайності зернових культур — 101%.

Зміни в темпах зростання виробничих витрат і зниження їх ефективності тягнуть за собою відповідні зміни у диференціальному рентному доході. Для аналізу змін, які відбуваються по роках, розрахований диференціальний рентний дохід на орних землях України за фактичними даними урожайності та витрат на вирощування зернових культур без кукурудзи (таблиця). Величина диференціального рентного доходу по Україні коливається від мінус 110,9 грн у 1998 р. до 642 грн у 2011 р. (таблиця).

Перед наукою постало завдання віднайти нові методичні підходи удосконалення методики нормативної грошової оцінки та напрямки щодо технології її проведення, які б відповідали (за визначенням Федорова М.М.) таким принципам:

- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель з урахуванням сучасного економічного стану сільськогосподарського виробництва та економіки країни в цілому;
- уніфікації методичних прийомів обчислення спільного для економічної і нормативної грошової оцінок земель критерію — диференціального (рентного) доходу;
- можливості використання результатів нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в економічних розрахунках, зокрема, врахування вартості землі у виробничому капіталі (вартості земельної ділянки як матеріального активу і вартості права користування, у тому числі оренди, як нематеріального активу);
- можливості використання нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в реалізації регуляторної політики держави, передусім при удосконаленні оподаткування земельних ділянок; визначенні розміру орендної плати за земельні ділянки; державного мита у разі передачі земельної ділянки у спадщину, дарування та міни відповідно до законодавства; визначенні втрат сільського господарства у разі вилучення земельної ділянки для несільськогосподарських потреб; запровадженні економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель.

Дотримання викладених основоположних принципів удосконалення методичних підходів щодо проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь може бути забезпечене за умов:

- використання в розрахунках інформаційних даних щодо продуктивності оцінюваних таксономічних одиниць та витрат виробничого капіталу на одиницю продукції в єдиному часовому періоді;
- застосування єдиного оціночного критерію — диференціального (рентного) доходу — для економічної і нормативної грошової оцін-

ки сільськогосподарських земель і єдиного алгоритму його обчислення, оскільки згідно із Земельним кодексом України та Законом України «Про оцінку земель» основою нормативної грошової оцінки земель є дані з економічної їх оцінки;

- уточнення об'єкта нормативної грошової оцінки — ґрунтового покриття сільськогосподарських угідь;
- обґрунтування коефіцієнта норми рентабельності, що характеризує ефективність поточних витрат виробництва, який би забезпечував рівень прибутку, необхідний для ведення розширеного відтворення

і об'єктивне визначення диференціального (рентного) доходу;

- наукового обґрунтування застосування в розрахунках з нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь ціни реалізації одного центнера зерна (без кукурудзи).

Необхідність врахування означених умов впливає з розрахунків, проведених у зональному розрізі на прикладі деяких природно-сільськогосподарських районів.

Пропонується в сучасних умовах здійснювати розрахунок нормативної грошової оцінки земель на основі нормативної (природної) урожайності зернових культур та нормативних виробничих витрат (за технологічними картами) на їх вирощування. Критерій грошової оцінки земель — диференціальний рентний дохід — визначається на підставі вихідних показників по кожній агрогрупі ґрунтів. Використовуючи структуру ґрунтового покриття земельної ділянки, сільськогосподарського підприємства, адміністративного району, області, розраховуються показники нормативної грошової оцінки земель відповідного рівня управління, тобто за принципом: «від часткового до загального» і «від загального до часткового».

У результаті наукових досліджень проводиться перевірка методичних підходів щодо удосконалення проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель в нових умовах господарювання на конкретних об'єктах у різних природно-економічних умовах України (Степу, Лісостепу, Полісся).

Визначення показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь на новій інформаційній основі дасть можливість більш точно оцінити земельні ділянки різних суб'єктів господарювання, здійснити справедливий перерозподіл земельної ренти на користь сільського господарства через запровадження земельного податку і орендної плати за землю залежно від її нормативної грошової оцінки.

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО