

ГРОШОВА ОЦІНКА ЯК ВАЖЛИВИЙ ЧИННИК РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ



УДК 332.2

Валентина ВІТВИЦЬКА,
доцент кафедри
землеустрою і кадастру
Південного філіалу Національного
університету біоресурсів
і природокористування України
«Кримський агротехнологічний
університет»,
кандидат економічних наук,
старший викладач

Обґрунтовано значимість грошової оцінки земель як важливого чинника в регулюванні ринкових земельних відносин у сільському господарстві України на прикладі Автономної Республіки Крим.

Ключові слова: ринок сільськогосподарських земель, платність землекористування, орендна плата, земельний податок.

Постановка проблеми

Земля — це головний і незамінний ресурс сільського господарства, адже вона є для нього не лише просторовим базисом, але й основним засобом виробництва.

Особлива роль земель сільськогосподарського призначення у суспільстві зумовлена насамперед тим, що рівень та способи їх використання є визначальними для забезпечення продовольчої безпеки держави та формування сталого землекористування. Земля завжди була, є і буде головним ресурсом людського розвитку в сільській місцевості, а її доступність, таким чином, відіграє важливу роль у збереженні соціально — економічної стабільності на селі.

Безсумнівно, зважаючи на велике суспільне, економічне та екологічне значення сільськогосподарських земель, їхній ринок повинен бути самостійним і відокремленим від земель інших категорій і здійснюватися за специфічними процедурами. Цей ринок слід розглядати не тільки як середовище для переходу речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення до тих власників, котрі забезпечують найповніше використання економічного потенціалу земельних ресурсів, але й як інструмент для розв'язання низки суспільно-економічних та екологічних завдань.

Таким чином, формування і розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення та його інфраструктури необхідно розглядати як одне з основних завдань нового етапу земельної реформи у нашій державі.

Виклад основного матеріалу

Проблема грошової оцінки сільськогосподарських земель належить до надто складних і неоднозначних. Але без її ефективного вирішення неможливо забезпечити регулювання та правильне функціонування земельного ринку на селі.

Матеріали економічної оцінки сільськогосподарських земель України, проведеної в 1988 р., ґрунтуються на багаторічних статистичних даних про урожайність культур і затрат на їх вирощування, за якими визначені були оцінки земель за вартістю валової продукції (урожайністю), окупністю затрат і диференціальним доходом, які характеризують землі з точки зору їх продуктивності, ефективності використання і доходності [2, 3, 4].

На даному етапі регулювання земельних відносин практичного значення набули дані загального бонітування ґрунтів, які застосовуються при визначенні грошової оцінки на рівні земельних ділянок шляхом диференціації за балом бонітету до грошової оцінки та балу бонітету по сільській раді.

Станом на 1 січня 2013 року в Автономній Республіці Крим налічується 1323 сільськогосподарських підприємств загальною площею 726,4 тис. га, з них недержавної форми власності — 1234 площею 637,8 тис.га та державної — 84 площею 88,6 тис. гектарів.

За даними Рескомзему АР Крим на 10 січня 2014 року в автономії у результаті реформування 264 агроформувань створено 1044 нових господарств. З них за формами господарювання: 306 товариств з обмеженою відповідальністю (загальна площа земельних ділянок 292,6 тис. га), 182 приватно-орендних підприємств (94,3 тис. га), 203 фермерських господарств (88,7 тис. га), 59 сільськогосподарських кооперативів (60,1 тис. га), 45 акціонерних товариств (43,2 тис. га) та 249 суб'єктів іншого типу господарювання (56,3 тис. гектара).

Отже, коли сформовані та функціонують нові сільськогосподарські підприємства, важливу роль відіграють дані часткового бонітування ґрунтів у розв'язанні питань розміщення посівів сільськогосподарських культур на відповідних землях, планування урожайності культур, орендної плати за землю у натуральному виразі тощо.

Регулювання земельних відносин на сучасному етапі зумовлює необхідність практичного застосування грошової оцінки земель переважно в таких двох важливих сферах — при оподаткуванні за використання земель і при купівлі-продажу земель. В обох випадках грошова оцінка земель ґрунтується на нормативній, розрахунковій величині доходності землі. Однак, коли здійснюється купівля-продаж землі, її оцінка може проводитися за ринковими цінами. Нині таку оцінку землі називають комерційною експертною оцінкою [1, 5, 6, 7].

Як свідчить практика сільського господарства, стосовно економічної оцінки земель завжди точаться дискусії щодо вірогідності методики її проведення та одержаних результатів. Не завжди фактичні показники урожайності культур і затрат на вирощування відповідають цінності землі, яка залежить як від природної, так і від штучної родючості ґрунту. Нині практично неможливо вичленити природну родючість ґрунту від штучної, це є загальна економічна родючість. І коли абстрагуватися, що за попередні періоди був біль-менш однаковий рівень інтенсифікації землеробства, то різна абсолютна врожайність культур одержувалася за рахунок різної природної родючості, а штучна родючість давала тільки рівномірний приріст урожаю на різних землях за рахунок середніх однакових капіталовкладень. За таких умов можна зробити висновок, що економічна оцінка земель як засобу виробництва включає економічну оцінку землі за природною родючістю і економічну оцінку землі за штучною родючістю.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питанням формування і розвитку земельних відносин в Україні присвячено роботи багатьох відомих учених-аграрників, а саме: В.П.Галушка, А.С.Даниленка, Д.С.Добряка, Л.Я.Новаківського, П.Т.Саблука, А.Я.Сохнича, А.Г.Тихонова, А.М.Третяка, М.М.Федорова та ін. Особлива увага в них приділяється питанням правового забезпечення ринкових земельних відносин. Водночас спостерігається значна дискусійність у поглядах щодо напрямів подальшого формування і розвитку ринкових земельних відносин, а також стосовно визначення першочергових шляхів щодо нормативно-правового забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

Економічний механізм платності землекористування — це встановлені або санкціоновані суспільством способи та засоби економічного регулювання земельних відносин, за допомогою яких здійснюється взаємодія з приводу володіння, використання та розпорядження земельними ресурсами. Загальноприйнята система форм платності землекористування включає: ціну землі, орендну плату, земельний податок та інші земельні платежі.

При розвиненому ринку землі ціна землі є наслідком взаємодії попиту і пропозиції. Ціна землі формується на основі визначення її вартості.

Основні механізми платності формуються на основі фактичних цін на землю. В реальній ринковій економіці земельний податок та орендна плата як форми, що характеризують річну земельну ренту, визначаються у вигляді частки ціни землі.

Таблиця 1

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ АР КРИМ станом на 01.01.2014 р. (грн за 1 га)

Адміністративно-територіальна одиниця	Сільськогосподарські угіддя			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
Автономна Республіка Крим	24651,43	60349,51	3014,28	2915,08

Таблиця 2

ХАРАКТЕРИСТИКА ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН (станом на 2013 рік) (Дані сформовано за оперативними даними Рескомзема АРК)

№ з/п	Назва адміністративно-територіальної одиниці (райони)	Укладено договорів оренди земельної частки (паю)					Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	
		всього	із загальної кількості договорів укладено			із загальної кількості договорів укладено з селянами-пенсіонерами	всього	із загальної площі передано в оренду селянами-пенсіонерами
			з господарствами, де отримано земельний пай, або їх правонаступниками	з фермерськими господарствами	з іншими суб'єктами			
1	Бахчисарайський	4042	268	1	3773	1678	9,560	4,096
2	Білогірський	6046	2956	3	3087	2221	29,565	23,456
3	Джанкойський	21752	19192	401	2159	10432	77,917	38,595
4	Кіровський	5278	1133	189	3956	508	21,392	1,489
5	Красногвардійський	21814	7616	1383	12815	8724	86,188	36,300
6	Красноперекопський	11690		2958	8732	4376	43,927	19,840
7	Ленінський	5557	768	598	4191	1123	37,472	6,729
8	Нижньогірський	14460	2861	5758	5841	5985	48,127	17,452
9	Первомайський	8701		407	8294	3242	53,424	17,284
10	Роздольненський	5293	858	1027	3408	3073	32,584	18,920
11	Сакський	8880	260	663	7957	3810	55,284	23,114
12	Сімферопольський	10572	2358	1492	6722	6054	34,531	18,576
13	Советський	7343	3918	1962	1463	1645	35,595	8,181
14	Чорноморський	6354	4658	50	1646	2819	54,205	25,388
15	м. Армянськ	276			276	188	2,193	1,604
16	м. Судак	10			10		0,018	
17	м. Феодосія	315	9,00		306	136	1,718	1
Всього по АРК:		138383	46855	16892	74636	56020	623,7	261,7

Орендна плата — плата за об'єкт оренди, який надається у тимчасове володіння і користування, розмір, періодичність і строки якої передбачаються договором оренди. Земельна орендна плата є економічною формою реалізації права власника земельної ділянки на отримання ренти, яка створюється при використанні земельної ділянки. Вона також є формою забезпечення натурального або економічного відтворення орендованої земельної ділянки.

Орендна плата має ознаки земельної ренти як джерела чистого прибутку. Але, як правило, орендна плата перевищує розмір ренти, оскільки в оренду здається земельна ділянка з об'єктами нерухомості. У такому випадку в орендну плату, крім земельної ренти, входить і позичковий відсоток, що сплачується за тимчасове користування застосованим до землі капіталом.

Таблиця 3

РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ)*

Адміністративно-територіальні одиниці(райони)	Кількість договорів з відсотком орендної плати до 1,5%	З них розмір орендної плати (тис. грн)	Кількість договорів з відсотком орендної плати до 1,5-3%	З них розмір орендної плати (тис. грн)	Кількість договорів з відсотком орендної плати 3% і більше	З них розмір орендної плати (тис. грн)
Бахчисарайський	3873	5834,3	169	92,8		
Білогірський	5154	4191,4	892	1144,4		
Джанкойський	5546	5785,4	16206	27737,4		
Кіровський	5278	5779,3				
Красногвардійський	14217	22364,7	7597	17363,3		
Красноперекіпський	1461	1647,0	10213	26969,3	16	88,0
Ленінський	3189	3029,6	1910	6947,1	458	2296,5
Нижньогірський	1153	923,4	12016	24807,1	1291	4286,2
Первомайський	7908	11429,7	793	2052,5		
Роздольненський	2068	4175,3	2549	7109,8	676	2071,3
Сакський	8475	17531,4	402	1068,4	3	13,6
Сімферопольський	6808	4906,6	3666	3158,1	98	5,0
Советський	2963	3050,7	3439	7380,9	941	2794,2
Чорноморський	4102	6402,0	2252	4285,3		
м. Феодосія	315,0	189				
м. Армянськ					276	3441,5
м. Судак	10	3,1				
Всього по Криму	72520	97242,9	62104	130116,4	3759	14996,3

Таблиця 4

СТРУКТУРА ПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ) (станом на 01.01.2014 року)*

Адміністративно-територіальні одиниці (райони)	Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	Плата за оренду земельних часток (паїв) у грошовому еквіваленті на один рік за формами орендної плати, тис. грн				
		загальна сума виплат згідно з укладеними договорами	із них			із загальної суми нарахованої селянам-пенсіонерам
			грошова	натуральна (сільськогосподарської продукцією)	відробіткова (послуги)	
Бахчисарайський	9,560	5927,1	5792,2	134,9		2539,5
Білогірський	29,565	5335,8	4306,7	996,3	32,8	4233,3
Джанкойський	77,917	33522,8	3352,3	23466,0	6704,5	17063,3
Кіровський	21,392	5779,3	14,2	5765,1		402,3
Красногвардійський	86,188	39728,0	32715,0	6923,0	90,0	16732,3
Красноперекіпський	43,927	28704,3	2920,8	25611,2	172,3	12964,5
Ленінський	37,472	12273,2	1752,6	10494,6	26,0	2203,9
Нижньогірський	48,127	30016,7	27179,6	2837,1		10884,8
Первомайський	53,424	13482,2	2022,3	10785,8	674,1	4361,8
Роздольненський	32,584	13356,4	13356			7755,4
Сакський	55,284	18613,4		18613,4		7782,2
Сімферопольський	34,531	8069,7		8069,7		4341,1
Советський	35,595	13225,8	12666,4	559,4		3039,8
Чорноморський	54,205	10687,3	9015,1	1672,2		5005,6
м. Армянськ	2,193	3441,5	3441,5			2517,2
м. Судак	0,018	3,1	3,1			0,0
м. Феодосія	1,718	189,0		189,0		78,4
Всього по АРК	623,7	242355,6	118538,2	116117,7	7699,7	101705,0

Примітка. Дані сформовано за оперативними матеріалами Рескомзема Криму.

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

Таблиця 5

НАДХОДЖЕННЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ В АР КРИМ станом на 1.01.2014 р. (тис. грн) (за даними ГУ Міндоходів в АРК)

Назва адміністративно-територіальних одиниць	Надходження плати за землю	Земельний податок з юридичних осіб	Орендна плата з юридичних осіб	Земельний податок з фізичних осіб	Орендна плата з фізичних осіб
м. Алушта	47084,35	10398,81	30438,46	1030,93	5216,16
м. Армянськ	30293,05	425,77	29146,33	225,84	495,12
м. Джанкой	18301,35	2098,14	11698,08	1348,63	3156,50
м. Євпаторія	59612,89	9766,83	40420,70	1079,91	8345,45
м. Керч	32195,50	8282,57	17502,95	1332,77	5077,21
м. Красноперекопськ	17888,04	4429,23	10880,20	675,75	1902,86
м. Саки	25625,62	3215,04	16561,13	1664,82	4184,62
м. Сімферополь	102543,49	23184,77	66619,41	2617,67	10121,63
м. Судак	20008,08	3152,64	12831,92	530,59	3492,93
м. Феодосія	56761,71	9666,67	34530,82	1397,59	11166,63
м. Ялта	167186,93	43710,92	113485,57	2025,99	7964,45
Бахчисарайський район	12311,92	2243,08	6833,17	1025,16	2196,77
Білогірський район	6556,71	1041,99	3483,61	991,49	1039,62
Кіровський район	7502,12	1192,03	3325,48	1149,44	1835,17
Красногвардійський район	10096,01	1200,58	6222,10	1043,01	1630,32
Ленінський район	13775,14	2805,09	7632,38	1558,86	1778,81
Нижньогірський район	4788,27	456,14	1923,42	1039,22	1369,49
Первомайський район	4384,85	868,82	2225,43	787,71	502,89
Роздольненський район	4039,87	338,96	2211,29	873,26	616,36
Сімферопольський район	18280,86	3795,28	9443,68	2076,08	2965,82
Советський район	3901,85	283,45	2033,21	1181,20	403,99
Чорноморський район	9589,83	1494,58	5816,93	678,45	1599,87
Всього	672728,43	134051,38	435266,27	26334,36	77062,67

Однією з форм вилучення земельної ренти є земельний податок. Податок — це обов'язковий збір, який вважається основним джерелом державного доходу. В сучасному світі існує розгалужена система податків, серед якої чільне місце займає податок на землю, або податок на нерухомість. Земельний податок — це обов'язковий внесок власників і користувачів земельної власності до бюджету.

Плата за землю використовується для фінансування заходів щодо раціонального використання й охорони землі, підвищення родючості ґрунтів; відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості; ведення Державного земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель; проведення земельної реформи; розвитку інфраструктури населених пунктів.

В умовах відсутності ринку земель в Україні, поняття власності та ціни землі підмінюється категорією гро-

шової оцінки земель. Разом з тим, грошова оцінка земель — це діяльність, процес (процедура) визначення вартості.

За індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховується величина коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь.

Результати грошової оцінки сільськогосподарських угідь АР Крим наведені в табл. 1.

Ставки податку на земельні ділянки сільськогосподарських угідь, незалежно від місцезнаходження, за 1 га встановлюються у відсотках від їх нормативної грошової оцінки в таких розмірах: для ріллі, сіножатей, пасовищ — 0,1%; для багаторічних насаджень — 0,03%. Поряд з тим, нині в сільському господарстві переважно справляється єдиний фіксований сільськогосподарський податок із сільськогосподарських угідь, до якого включено більшість податкових зборів та платежів. Розмір ста-

вок фіксованого сільськогосподарського податку встановлюється з розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь для сільськогосподарських товаровиробників та залежить від категорії (типу) земель та їх розташування (ст.ст. 272, 304 Податкового кодексу України).

Орендна плата за землі сільськогосподарського призначення встановлюється залежно від грошової оцінки орендованих земельних ділянок.

Станом на 2013 рік в автономії площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), сягала 623,7 тис. га, що представлено в табл. 2. Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) на 2013 рік становить 242355,6 тис. грн. Безперечно, це має як економічне, так і соціальне значення. Доцільно наголосити, що орендні земельні відносини розвиваються динамічно й прогресивно. За терміном дії договори укладені на: 1-3 роки — 12281 (8,9 %); 4-5 — 54605 (39,5%); 6-10 — 36576 (26,4%); понад 10 років — 34921 (25,2%). Наведені дані свідчать

про недостатню інформацію щодо земельного орендного законодавства, незмінність плати за оренду тощо. З розвитком земельного законодавства, розширенням інформації про орендні відносини і поліпшенням її якості значно вдосконалилася структура договорів оренди за терміном дії.

Орендна плата постійно зростає у зв'язку з індексациєю нормативної грошової оцінки (табл. 3). Це змушує орендарів адекватно підвищувати продуктивність 1 га орендованої земельної ділянки внесенням органічних і мінеральних добрив й укладанням договорів оренди на триваліший термін, що дасть змогу поліпшити умови використання та охорони земель у системі сівозмін. Якщо брати за основу польову сівозміну, то термін договору оренди буде не менше десяти років, тобто термін ротації цієї сівозміни.

Необхідно наголосити ще на одній характерній рисі земельних орендних відносин, яка віддзеркалюється у структурі плати за оренду земельних часток (паїв) (табл. 4).

Із даних таблиці видно, що плата за оренду в грошовому виразі становить 48,9%, натуральна (сільськогосподарською продукцією) — 47,9, відробіткова (надання послуг) — 3,2%.

Динаміка надходжень від плати за землю свідчить, що земельні платежі стають реальним джерелом наповнення державного бюджету, про що свідчать дані табл. 5.

Сумарна величина надходжень від плати за землю до державного бюджету в 2013 р. становила 672728,43 тис. гривень, що в порівнянні з 2012 р. зросла на 32123,86 гривень. Основну частину надходжень за землю до державного бюджету становить земельний податок та орендна плата з юридичних осіб — 435266,27 тис. гривень.

Реструктуризована сума заборгованості від плати за землю становить 13,75 тис. гривень.

Можна стверджувати, що загалом земельний податок та орендна плата є стабільним джерелом доходів. Разом з тим, його рівень є недостатнім з огляду на вклад землі як економічного фактору в валовий національний продукт. Це визначає його слабкий стимулюючий вплив на рівень ефективності використання землі та відтворення продуктивного потенціалу.

Висновки

Державна політика в сфері грошової оцінки земель в подальшому повинна спрямовуватися на формування взаємопов'язаних законодавчих та правових актів, інституційних структур, організаційних і технічних заходів щодо реалізації системи грошової оцінки земель України.

Основними напрямками удосконалення цієї діяльності слід вважати:

- приведення системи грошової оцінки земель України у відповідність до нових економічних умов;
- створення системи національних стандартів оцінки та стандартів оціночної діяльності;
- розробка нових та вдосконалення існуючих методик грошової оцінки земель;
- формування ефективної системи грошової оцінки вартості земельних ділянок;
- розробка методології і порядку визначення податкової вартості земельних ділянок, що підлягають оподаткуванню з урахуванням реалій економічного середовища;
- розробка методології і нормативного забезпечення здійснення іпотеки земельних ділянок;
- розробка методології обліку земельних ділянок з метою їх відображення на балансі у фінансовій звітності;
- розробка методології і нормативної бази визначення грошової оцінки земель як природного ресурсу (ресурсна грошова оцінка земель);
- розробка статистичних методів розрахунку різних видів вартості земель.

Враховуючи, що грошова оцінка сільськогосподарських земель виступає як важливий чинник регулювання ринку земельних ділянок, одним із основних пріоритетів її в Україні має бути ринкова грошова оцінка, а саме: грошова оцінка земельних ділянок для цілей оподаткування, грошова оцінка земельних ділянок для іпотечного кредитування, грошова оцінка земельних ділянок для відображення на балансі у фінансовій звітності (оцінка основних фондів); грошова оцінка земельних ділянок як природного ресурсу (ресурсна грошова оцінка земель).

Література

1. Авраменко Н.В. Продуктивний потенціал земельної ділянки та концептуальні підходи до його оцінки / Н.В. Авраменко // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 1. — С. 89-95.
2. Экономическая оценка земель Украинской ССР. — К.: Укрземпроект. — 1988. — 24с.
3. Экономическая оценка земель Крымской области Украинской ССР. — Укрземпроект Крымский филиал. — Симферополь. — 1980 г., инв № 27/739. — 418 с.
4. Карнаухова Е.С. Дифференциальная рента и экономическая оценка земли / Е.С. Карнаухова. — М.: Экономика, 1977. — 189 с.
5. Кулинич П.Ф. Орендна плата та питання еколого-економічної оцінки земель / П.Ф. Кулинич // Землепорядний вісник. — 1999. — № 1. — С. 47-51.
6. Манько І.П. Удосконалення механізму грошової оцінки землі у реалізації державної земельної політики / І.П. Манько // Землепорядний вісник. — 2003. — № 4. — С. 64-70.
7. Третяк А.М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні / А.М. Третяк. — К.: ІЗУ УААН, 2001. — 50 с.

ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ КАК ВАЖНЫЙ ФАКТОР РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Витвицкая Валентина

Обоснована значимість грошової оцінки земель як важного фактора в регулюванні ринку земельних відносин у сільському господарстві в Україні на прикладі Автономної Республіки Крим. Ключевые слова: рынок сельскохозяйственных земель, платность землепользования, арендная плата, земельный налог.

* * *

Витвицкая Валентина, доцент кафедры землеустройства и кадастра Южного филиала Национального университета биоресурсов и природопользования Украины «Крымский агротехнологический университет», кандидат экономических наук, старший преподаватель.

MONETARY VALUE OF LAND AS THE IMPORTANT FACTOR REGULATION OF MARKETS OF AGRICULTURAL LAND

Vitvitska Valentina

Substantiates the importance of the monetary valuation of land as an important factor in regulating the lands market relations in agriculture in Ukraine as the example of the Autonomous Republic of Crimea.

Keywords: agricultural lands market, chargeable land, rents, land tax.

* * *

Vitvitska Valentina, Associate Professor of Department Landmaking and cadastre of the South Branch of the National University of life and Environmental Sciences of Ukraine «Crimean Agrotechnological University», Ph.D. in Economics, senior Lecturer.