У статті проаналізовано сучасний стан проведення грошової оцінки земель населених пунктів та її якість. Висвітлені основні проблеми нормативної грошової оцінки населених пунктів. Запропоновано напрями вдосконалення існуючої системи нормативної грошової оцінки земель в Україні.

Ключові слова: *нормативи, оцінка земель, населений пункт, земельна ділянка, ринок земель.*

Актуальні питання щодо вдосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Олександра ЛИХОГРУД,
науковий співробітник ДП Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю.М. Білоконя

Постановка проблеми

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є одним із найважливіших економічних регуляторів земельних відносин та застосовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Методичні засади проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, які розроблялися на початку земельної реформи у другій половині 1990-х років, базуються на спрощених підходах до визначення цінності територій, а також не завжди узгоджуються із земельним законодавством.

Однією із найбільших проблем, якою супроводжується оцінка земель населених пунктів за чинною методикою, є дефіцит інформації для визначення базової вартості одного квадратного метра його території, яка є основою для усіх подальших розрахунків. Нечіткою є процедура визначення коефіцієнтів, що враховують функціональне використання земельної ділянки, наслідком чого стає ситуація, коли фактично оцінюються не властивості земельної ділянки, а господарський статус землекористувача тощо.

Зазначене обумовлює значну актуальність наукових досліджень, пов'язаних із удосконаленням методичних засад грошової оцінки земельних ресурсів у населених пунктах в умовах ринкових земельних відносин.

Аналіз наукових досліджень і публікацій

За останні 20 років проблемі оцінки земель присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних вчених. Найбільш вагомий внесок у наукову теорію оцінки земель зробили В.М. Геєць [1], Б.М. Данилишин [2],

Ю.Ф. Дехтяренко [3], Д.С. Добряк [4], С.І. Дорогунцов, О.І. Драпіковський [5], В.М. Заяць, Ю.М. Манцевич [9], А.Г. Мартин [7], В.М. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, Ю.М. Палеха [9], П.Ф. Пасхавер, І.А. Розумний, А.М. Третяк, М.А. Хвесик та інші. Однак питання удосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на основі ринкових умов є порівняно новим і малодослідженим.

Метою статті є аналіз сучасного стану проведення грошової оцінки земель населених пунктів та її якості, висвітлення основних проблем нормативної грошової оцінки населених пунктів, представлення напрямів удосконалення існуючої системи нормативної грошової оцінки земель Україні.

Виклад основного матеріалу

Зміни, що відбулися у соціально-економічних умовах жителів населених пунктів, 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 правовідносин з питань оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування, ринку та раціонального використання і охорони земель.

Встановлено, що ліквідація державної монополії і запровадження приватної власності на землю, формування ринкових відносин потребують поєднання адміністративних та економічних методів управління земельними ресурсами. Важливим економічним важелем регулювання земельних відносин є дані грошової оцінки земель.

В Україні створена необхідна нормативно-правова та методична база для здійснення нормативної грошової оцінки земель. Запровадження ринкових відносин докорінно змінює соціально-економічні умови землекористування і виробництва, тому грошова оцінка земель має здійснюватися на новій інформаційній базі, що потребує відповідних змін та доповнень до діючої нормативно-методичної бази.

Характерною особливістю сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є те, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі і не враховує кон'юнктуру ринку землі.

З наукової точки зору чинні засади нормативної грошової оцінки земель населених пунктів не відповідають вимогам сьогодення: низка положень чинної методики є застарілими, деякі положення не враховують об'єктивних змін економічних реалій з точки зору показників утворення рентного доходу від використання об'єктів оцінки і вимагають термінового приведення у відповідність шляхом редагування й змін.

Крім того, врегульовані чинною методикою, але принципово різні за методичними підходами та методами види нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, вимагають врегулювання окремими спеціальними підзаконними актами.

Відсутність єдиних принципів розрахунку окремих компонентів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів викликає в суспільстві зростання недовіри до розмірів податкового навантаження та орендної плати за земельні ділянки, які розраховуються на підставі вказаної оцінки.

Грошова оцінка земель населених пунктів є одним із актуальних і перспективних напрямів господарської діяльності в Україні. Географічні та економічні особливості грошової оцінки земель населених пунктів вивчаються географами та економістами із середини 90-х років минулого століття [10].

При цьому, грошова оцінка земельних ділянок в Україні визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Стаття 201 ЗКУ вказує, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок призначена для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

В умовах економічних перетворень, запровадження інституту приватної власності на землю та плати за неї, формування ринку землі, земельно-іпотечного кредитування потреба в грошовій оцінці земель стала нагальною.

Грошова оцінка земель виконує основні функції регулювання земельних відносин: визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначення розмірів відшкодування втрат і збитків при відводах землі, судових претензіях, економічного обґрунтування раціонального і ефективного використання земель, вартості земель при створенні статутних фондів суб'єктів підприємницької діяльності тощо.

Грошова оцінка земель є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для

фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт по землеустрою і земельному кадастру.

Розраховану нормативну грошову оцінку земельних ділянок визначено законом базою оподаткування. Крім того, законодавець змінив принципи формування місцевих бюджетів за рахунок плати за землю тощо.

Це обумовило зростання уваги та прискіпливе відношення до оцінки земель як з боку органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, так і юридичних та фізичних осіб.

Чинна методика [8] нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. за № 213 як тимчасова. Протягом наступних років до методики вносилися зміни та доповнення, зокрема, постановою Кабінету Міністрів України у 2004 р. до її назви внесено уточнення «нормативна». Але за своєю суттю та змістом методика залишається незмінною з 1995 року, за суттєвих змін у сферах економічних відносин та правового регулювання оцінки земель в Україні.

За період дії методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в ній виявлено недоліки, які не могли бути об'єктивно враховані при її затверджені як за браком спеціального закону, який би визначав правові засади проведення оцінки земель та регулював відносини, пов'язані з процесом оцінки земель на час її затвердження, відсутності досвіду у застосуванні методичних підходів, оціночних процедур та інформаційної бази тощо.

Головними аспектами, які потребують нагальних змін до методики та порядку проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, є:

1. Приведення у відповідність до вимог закону.
2. Спрощення та прозорість механізму розрахунків нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та окремих земельних ділянок.
3. Відокремлення та врегулювання на законодавчому рівні оцінки земель населених пунктів та земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування.
4. Необхідність встановлення та затвердження нормативів рентного доходу територій населених пунктів.
5. Встановлення та диференціація нормативів рентного доходу від землі для окремих груп населених пунктів та залежно від факторів антропогенного навантаження на їх території.
6. Приведення ставки капіталізації до реальних показників доходності від володіння, користування та розпорядження земельними ділянками в межах населених пунктів з урахуванням умов, що склалися на ринку капіталу, замість застосування єдиної укрупненої норми прибутку (6%) та норми капіталізації (3%), які не відповідають ринковим економічним умовам господарювання.
7. Приведення переліку інформаційних матеріалів, які є базою для виконання нормативної грошової оцінки і згідно з чинним законодавством застосовуються при виконанні оцінки, замість видів документів, які вже не існують або є застарілими (зокрема, містобудівне обґрунтування, економічна оцінка земель тощо).
8. Використання застарілих матеріалів оцінки сільськогосподарських підприємств неринкового типу економічної формації радянського періоду при оцінці земельних ділянок сільськогосподарського призначення у межах населених пунктів, які, крім вказаного недоліку, практично не існували у межах населених пунктів, що не дозволяє визначати рентний дохід від їх використання.
9. Визначення середньої (базової) вартості м^2 земельної ділянки замість показника рентного доходу, що ґрунтується на відновній вартості основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури.
10. Врахування особливостей проведення нормативної оцінки земель селищ та сільських населених пунктів.

Неможливо не погодитися з думкою науковця Ю.М. Палехи [9], який зазначає, що з поглибленням процесів роздержавлення міських земель, включення їх до ринкового обігу ставала все більш очевидною неадекватність результатів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їх реальній вартості. Це не могло не позначитися на ефективності системи оподаткування та орендних відносин у сфері землекористування. По-перше, визначені на її основі земельний податок та розмір орендної плати мали, як правило, завищений характер, що стримувало інвестиційні процеси в містах та унеможливлювало виконання податкових зобов'язань суб'єктами підприємницької діяльності. По-друге, бажаючи уникнути високих податків, земельні ділянки штучно розбивалися на частини, до яких застосовувалися різні коефіцієнти оцінки, що призводило до втрати об'єктами оподаткування

не тільки своєї функціональної цілісності, а й ринкової вартості. При цьому дійсні ставки податку набували регресивного характеру. По-третє, неадекватність результатів нормативної грошової оцінки «платоспроможності» об'єктів оподаткування спровокувало невиправдане розширення кола «пільговиків», переміщуючи податковий тягар на решту платників та зменшуючи загальний обсяг надходжень до бюджету. І, нарешті, чинний порядок нормативної грошової оцінки містить у собі можливості для отримання упереджених результатів, що спричиняє негативне ставлення до оподаткування міських земель загалом.

Зазначене вище призводить до необхідності наукового обґрунтування нової методики грошової оцінки земель населених пунктів на основі сучасних ринкових підходів. Затвердження такої методики і у подальшому прийняття на її базі нового порядку дозволить значно підвищити ефективність в економіці землекористування населених пунктів та регулювання земельних відносин, а саме:

– уніфікує економічну базу розрахунку нормативної грошової оцінки через застосування загальноприйнятого в оцінці принципу капіталізації рентного доходу;
– наблизить методику оцінки до стандартів Європейського Союзу;
– спростить процедуру визначення середньої (базової) вартості земель населених пунктів, зробить її прозорою і зрозумілою, дозволить позбутися трудомісткого збору показників відновної вартості інженерних мереж і споруд;
– призведе до збільшення надходжень до бюджетів місцевих громад;
– сприятиме зняттю соціальної напруги з боку юридичних осіб, які значною мірою з недовірою сприймають розміри податку та орендних платежів, розрахованих на базі чинної методики;
– у перспективі розширить сферу дії нормативної оцінки на деякі цивільно-правові угоди, зокрема, при оподаткуванні операцій на вторинному ринку земельних ділянок.

Висновки

Таким чином, керуючись тим, що нині Україна перебуває в значній економічній кризі, потрібно приймати швидкі та ефективні рішення для розвитку земельних відносин. Зокрема, одним із елементів цих відносин є грошова оцінка земель населених пунктів, яка є основою для визначення ставки земельного податку. Отже, враховуючи важливість якісної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, необхідно розраховувати її на основі ринкових підходів з оновленням нормативних коефіцієнтів, які відображають реальні економічні показники.

Література

1. Геєць В.М., Панченко Є.Г., Лібанова Е.М. Перехідна економіка: Підручник. — К.: Вища шк., 2003. — 592 с.
2. Данилишин Б. Земельні відносини як чинник розвитку // Урядовий кур'єр. — 2007. №91. — С. 6.
3. Дехтяренко Ю.Ф., Драпіковський О.І, Іванова І.Б. Регулювання земельних відносин в місті. — К.: Основи, 1997. — 144 с.
4. Добряк Д.С. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Л.В. Паламарчук. — К.: Урожай, 2004. 136 с.: іл. Бібліогр.: — С. 123-133.
5. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. — К.: ПРІНТ-ЕКСПРЕС, 2004. — 296 с.
6. Економіка міст: Україна і світовий досвід: Навч. посіб./ В.М. Вакуленко, Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпіковський та ін.; За заг. ред. В.Макухи. — К.: Основи, 1997. — 244 с.
7. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: наукова монографія / А. Г. Мартин. — К. : «Аграр Медіа Груп», 2011. — 254 с.
8. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) // Земельні відносини в Україні. — К.: Урожай, 1998. С. 385-391. (Нормативний документ Держкомзему України. Методика).
9. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. — К.: ПРОФІ, 2006. 624 с.
10. Опара В.М. Особливості застосування геоінформаційних систем у кадастрі населених пунктів / В.М. Опара, Д.М. Загній / Режим доступу: file:///C:/Users/hp/ Downloads/Pbgo_2009_10_30.pdf.

CURRENT ISSUES TO IMPROVE THE REGULATORY MONETARY VALUATION OF LAND SETTLEMENTS

Lychogrud A.

In the article the current state of the monetary value of land settlements, and its quality are analyzed. The basic problems of the normative monetary value of settlements is presented. The ways of improving the existing system of normative monetary value of land in Ukraine are proposed.

Keywords: *standards, land evaluation, settlement, land, land market.*

* * *

Alexandra Lychogrud, Researcher of State Enteprise Ukrainian State Research Institute urban design «Dipromisto» named Y.M. Bilokin, sasha_lykhogrud@ukr.net.

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Лихогруд А.

В статье проанализированы современное состояние проведения денежной оценки земель населенных пунктов и ее качество. Освещены основные проблемы нормативной денежной оценки населенных пунктов. Предложенные направления совершенствования существующей системы нормативной денежной оценки земель в Украине.

Ключевые слова: *нормативы, оценка земель, населенный пункт, земельный участок, рынок земель.*

* * *

Лихогруд Александра Николаевна, научный сотрудник ГП Украинский государственный научно-исследовательский институт проектирования городов «Дипромисто» имени Ю.Н. Белоконя, sasha_lykhogrud@ukr.net.