

УДК 332.2

# Критерії несумісності РИНКОВИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ ТА ОЦІНЮВАННЯ земельної власності в Україні (у тому числі для цілей оподаткування)

Анатолій КОЛОСЮК, кандидат економічних наук, доцент  
Одеська державна академія будівництва та архітектури

У статті висвітлено невідповідності між проголошеними ринковими перетвореннями та пострадянськими підходами до оцінювання земель України (у т.ч. з метою їх оподаткування). Запропоновано низку заходів щодо приведення вартісних показників земель України у відповідність до об'єктивних уявлень та ринкових форм і норм оподаткування. Пропозиції обґрунтовано із використанням аксіом формування та вилучення ренти, монографічного та загальнонаукових методів аналізу, синтезу, дедукції та конкретизації.

**Ключові слова:** грошова оцінка земель, економіка, оподаткування, реформа, ринок, рента, нерухомість.

## Вихідні передумови

Тисячолітні досягнення культури суспільного співіснування пропонують людству єдину альтернативу насильницьким формам обміну активами, які отримали назву «ринкові відносини». Ринкові відносини, які сформовані на свідомих моральних основах та переконаннях більшості суспільства, отримують подальший світовий розвиток та впровадження.

Ринок земель посідає окреме місце серед інших видів ринків. Особливості його пов'язані, передусім, із унікальними споживчими особливостями землі як базового та обмеженого природного ресурсу. Вдало віддзеркалює постійно зростаючий попит на землю відомий вислів філософа та письменника XIX століття Марка Твена: «Купуйте землю, оскільки її вже більше ніхто не виробляє».

Крок України — найбільшою за площею суверенної держави Європи з найродючішими у світі ґрунтами, — пов'язаний з переходом суспільного ладу із площин пострадянської адміністративно-командної до сфери планової ринкової моделі економіки, викликав складні трансформації у правовій, соціальній та економічній основах господарювання. При цьому неконтрольований розпад попередньої суспільної формації став додатковим обтяженням для перехідної економіки України, про що попереджав на початку 90-х років минулого століття академік НАН України Ю.М. Пахомов, який підкреслював, що загальна умова формування дієздатної ринкової економіки в Україні полягає у здійсненні державою цілеспрямованих заходів з метою забезпечення конкурентно-сприятливого середовища для різних суб'єктів господарювання.





## Постановка проблеми

**В**ажливим завданням щодо економічної активізації та розвитку підприємницької діяльності в Україні є створення умов цивілізованого безперешкодного забезпечення учасників суспільно-виробничих відносин земельним ресурсом та ринковими механізмами його використання та перерозподілу.

За законами ринкової економіки оцінка нерухомості є одночасно найпростішим та найпрозорішим процесом. Однак на теренах пострадянського простору, і України зокрема, така оцінка стала найбільш проблемним питанням із часу її започаткування. Фахівці пов'язують цю проблему із тривалим періодом заперечення суспільством сутності землі як нерухомості, і як наслідок, втрати самої культури її оцінки. Внаслідок підмін оцінки різноманітними нормативними схемами ціноутворення, як на землю, так і на земельні поліпшення, реалістичне уявлення про вартість земельної власності в Україні так і не змогло сформуватися [4].

Однією із особливостей оцінки та оподаткування земель у розвинутих країнах є диференційований підхід як до базових показників, так і до самої методології оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель. До характерних особливостей оцінки земель в Україні слід віднести перекручення базових світових понять при визначенні вартості земель та нееластичну диференціацію їх оподаткування.

## Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

**П**роблематика науково-методичних засад методології грошової оцінки та оподаткування земель розкривається у роботах Ю.Ф. Дехтяренка, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи, І.В. Антипенко [1,2], А.Г. Мартина [3], О.І. Драпівовського, І.Б., Іванової [4], А.А. Колосука [5,6,7], А.М. Третьяка, В.М. Кілочка та інших. Наукові підходи до удосконалення методології оцінки нерухомості (у т.ч. для цілей оподаткування) в Україні залишаються малодослідженими внаслідок тривалого ментального невизнання суспільством об'єктивних вимог ринкової економіки і досягнень світової культури оцінки та оподаткування нерухомості.

**Метою статті** є висвітлення нагальних потреб завершення ринкових перетворень у сфері земельних відносин, зокрема, щодо удосконалення методології проведення грошової оцінки земель (у т.ч. для фіскальних потреб), а також стимулювання фінансового розвитку економіки України.

## Виклад основного матеріалу

**Н**егативні наслідки неконтрольованих суспільством процесів реформування економіки України призвели до небезпечної напруги соціально-економічних відносин. У такій стадії руйнація економіки держав характеризується активізацією процесів поляризації відносин у суспільстві та владних колах, а також між владою та суспільством.

Виважена державна фіскальна політика у сфері землекористування повинна створювати передумови для перерозподілу частини земельної ренти в інтересах тери-

торіальних громад, не стримуючи розвиток господарської діяльності [3]. Натомість, дуже часто малодосвідчені ідеологи податків прямолінійно сприймають логіку і вважають, що чим вищі податки, тим більше грошей надійде до бюджету, але на практиці завжди виходить навпаки. Щоб податки стимулювали, а не знищували платників, визнаний світом античний філософ Платон ще за 4 століття до н.е. дав можновладцю універсальну пораду — знаходити в оподаткуванні «золоту середину».

Започаткована 15 березня 1990 року<sup>1</sup> земельна реформа є найдовшою у світі реформою земельних відносин. Повчальними розділами «Першочергових заходів щодо підготовки і проведення земельної реформи», схвалених постановою Кабінету Міністрів від 7 травня 1993 року №334, є розділи, присвячені фіскальному нігілізму у визначенні та застосуванні баз оцінки та оподаткування земель України. Незважаючи на те, що основний об'єкт права власності українського народу — земля України — має високу інвестиційну привабливість та бюджетну спрямованість і здатний генерувати за деякими оцінками до 30% ВВП держави [8], у фіскальній політиці сучасної України замість диференціального пошуку «золотої середини» (наприклад відносно абсолютної вартості нерухомості) держпріоритети помилково віддано прямому податковому тиску на землевласників (землекористувачів). Така економічна політика вносить левову частку в руйнівні процеси непослідовних трансформаційних змін суспільного ладу України.

Непослідовність реформування земельних відносин в останні десятиріччя призвела до офіційного

<sup>1</sup> Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» від 18.12.1990 №563.



визнання численних фактів корупційності державного управління у цій сфері. Величезні суми хабарів, які підприємці та звичайні громадяни змушені сплачувати чиновникам, що розпоряджаються державними та комунальними землями, погоджують проектну документацію, реєструють земельні ділянки й права на них, підтверджуються статистикою правоохоронних органів [3].

Стан економічного розвитку будь-якої держави має пряму залежність від розвитку ринку нерухомості (рис. 1), розвитку його структури (рис. 2) та інфраструктури.

Нерозвиненість інфраструктури ринку земель України (рис. 3) та відсутність процесів економічного саморегулювання блокує розвиток соціально-господарських зв'язків учасників внутрішнього та зовнішнього ринку, чим завдається значна пряма економічна шкода розвитку економіки.

Станом на 1 січня 2015 року розвинутих фрагментів інфраструктури ринку земель України — не існує, п'ять із десяти складових інфраструктури ринку земель (до яких відноситься оцінка нерухомості) знаходяться у стані деформованого розвитку, а інші п'ять — нерозвинуті взагалі.

Негативні наслідки економічного розвитку підтверджуються незалежними міжнародними дослідженнями макроекономічних показників України (Global Competitiveness Index)<sup>2</sup>, згідно з якими наша країна знаходиться у групі лідерів за рівнем корупції, та



аутсайдерів за рівнями захисту прав на приватну власність, привабливості податкового законодавства для іноземних інвесторів тощо. Крім того дослідженнями наголошується, що з 1991 року Україна втратила 1/5 частину економіки, а щорічний відтік прибутку з України оцінюється у 8 млрд \$, середня тривалість життя в Україні на 10 років менша, ніж у розвинутих країнах, згідно з критеріями ЄС лише 5% населення України можна віднести до середнього класу, а згідно з даними МВФ, за період з 1993 по 2014 рр. зростання реального ВВП в Україні становило 0%.

Уряд та органи статистики України також фіксують та оприлюднюють негативні тенденції економіки як щодо рівня ВВП, так і щодо динаміки міжнародних резервів України (рис. 4).

Хибне методологічне підмінування реалістичних уявлень вартості земельної власності різноманітними нормативними схемами ціноутворення та методологічно сформований на початку 1995 року тимчасовий інструмент економічного регулювання суспільних відносин у сфері оподаткування земель України (нормативна грошова оцінка земель)

наразі оголили власні недосконалі ознаки і повну неспроможність висвітлення прозорих та справедливих основ плати за земельний ресурс. Крім зазначеного, така оцінка сприяє руйнації цивілізованих соціально-економічних процесів і економічної стабільності регіонів України.

Внаслідок зазначених вад реформування економіки та земельних відносин України процеси оцінювання нерухомості (основи економічних важелів та механізмів визначення ренти) поки що запрограмовані на генерування «результатів навпаки», про що з кожним роком гучніше наголошують вітчизняні науковці:

- сформований у 1995 році стан методичного регулювання нормативної грошової оцінки земель України в межах поселень призводить до суттєвих економічних та соціальних проблем, що негативно позначається на сприйманні населенням земельної політики держави та супроводжується скороченням надходжень від плати за землю [7];

<sup>2</sup> Оприлюднені дані Київського Міжнародного Економічного форуму 2 жовтня 2014 року, Київ.



Рис. 3. СТАН СУЧАСНОГО РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ

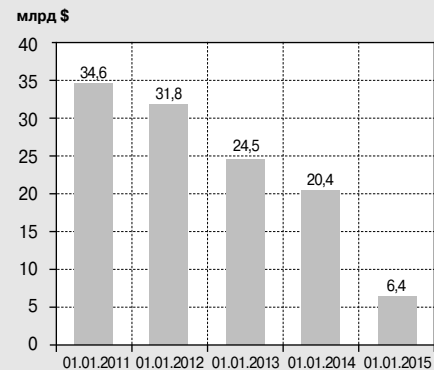


Рис. 4. ДИНАМІКА МІЖНАРОДНИХ РЕЗЕРВІВ УКРАЇНИ ЗА 2010-2014 роки, млрд \$

- економіко-правовий механізм платності землекористування початку 1990-х років, який містить значні корупційні ризики, без суттєвих змін перенесено у Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI [3];
- небезпечна тенденція економічно не виважених спроб подальшого розвитку та впровадження всіма гілками влади України вибіркового податкового тиску на хибних вихідних облікових даних, зокрема на користувачів забудованих земель, призводить до суттєвих перекручувань значень нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок а також до суб'єктивних суджень осіб, заінтересованих у результатах такої оцінки [8];
- зволікання із внесенням змін у діючу Методику та Порядок нормативної грошової оцінки поселень можуть найближчим часом призвести до суттєвих економічних та соціальних

проблем, що позначиться як на сприйнятті населенням земельної політики держави, так і до значного скорочення бюджетних надходжень від плати за землю [6].

### Напрями вирішення порушених проблем

Інерційна ідеологічна затримка поширення світового досвіду у сфері оцінювання та оподаткування нерухомості, а також порушення системою владних органів України майже всіх принципів оподаткування<sup>3</sup> досягла рівня національної біди, оскільки сприяє зануренню суспільно-економічних відносин у небезпечні глибини економічного нігілізму вилучення земельної ренти та прискорює процеси саморуйнування економіки держави.

На думку автора статті, реалізація вимог законів ринкової економіки у питаннях забезпечення суспільства нескладними, прозорими та об'єктивними вартісними показниками оцінки земель (у т.ч. для цілей оподаткування) вимагає низки послідовних та збалансованих із відповідними

міжнародними нормами та стандартами:

- фахових змін у законах та законодавчих актах із оцінки та оподаткування нерухомості;
- визначення законом відповідальності перед суспільством за стан нормативно-правового регулювання грошової оцінки земельної власності;
- центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин;
- персональної (у т.ч. кримінальної) відповідальності очільника зазначеного ЦОВВу.

З метою поетапного (3-5 років) та безперервного переходу до випробуваної світом культури оцінки нерухомості для фіскальних цілей та забезпечення прозорого оподаткування означені заходи слід розділити в Україні на два паралельні процеси, а саме:

- приведення вимог закону у відповідність до реалістичних уявлень про земельну власність;
- поміркований розвиток та впровадження масової оцінки нерухомості.

<sup>3</sup> Вимоги статті 4. «Основні засади податкового законодавства України» Податкового Кодексу України.

Приведення вимог закону у відповідність до реалістичних уявлень про земельну власність має включати такі заходи:

1. *Запровадження Законом України «Про оцінку земель» диференційного методологічного підходу (єдиних підходів, принципів, стандартів, методик та порядків) до базових показників грошової оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель України.*
2. *Приведення у відповідність до актуалізованих норм закону підзаконних актів у галузі проведення грошової оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель України.*
3. *Проведення виключно за допомогою сучасних ГІС-технологій суцільної грошової оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель України.*
4. *Внесення даних щодо результатів суцільної грошової оцінки земель*

*до публічних он-лайн даних Державного земельного кадастру.*

5. *Вилучення із Податкового кодексу України положень прямого абсолютного розміру ставок оподаткування земель.*

Паралельний процес приведення вимог закону в Україні до світових стандартів у частині розвитку та законодавчого впровадження масової оцінки нерухомості для фіскальних цілей потребує додаткових досліджень, увагу яким автор приділить окремо<sup>4</sup>.

## ВИСНОВКИ

1. Неefективність правової системи України слід сприймати як причину недостатнього розвитку ринкової економіки, а не аргумент на користь відмови від реформ, покликаних стати основою її вдосконалення.
2. Без врахування досягнень світової культури оцінки та оподаткування нерухомості новітні процеси створення конкурентного середовища, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель України приречені на чергове фіаско.
3. Існуюча система нормативно-законодавчого регулювання оцінки земель (у т.ч. для цілей оподаткування) України потребує приведення у відповідність вимог норм закону до реалістичних уявлень про їх вартість на єдиних принципах та методологічних підходах.
4. Чим довше влада України буде ігнорувати наукові упередження і соціально-економічні негаразди та затягувати процеси завершення реформ, накопичуючи дисбаланс суспільних інтересів, тим гострішою та принциповішою має бути реакція суспільства, спрямована на зміну такої влади.

## Література

1. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній базі //Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха /Агросвіт. — 2010. — №18. — С. 8-12.
2. Оподаткування нерухомості: сучасний стан, зарубіжний досвід та перспективи/ Антипенко І.В., Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.// Економіка та держава. — 2011. — № 5. — С. 4-6.
3. Десять кроків для подолання корупції у земельних відносинах/Мартин А.Г., Біленко С.Б. [та ін.].//К.: Асоціація «Земельна спілка України». 2014. 30 с.
4. Драпівський О. І. Оцінка земельних ділянок / Драпівський О. І., Іванова І. Б.//К.: ПРИНТ-ЕКСПРЕС, 2004. 296 с.
5. Реформування методології нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні/Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк//Бізнес навігатор. — 2013. — № 2 (31). С. 183 — 191.
6. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін// Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк//Землеустрій і кадастр. — 2013. — № 2. С. 60 — 68.
7. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки земель населених пунктів /А. Колосюк, Т. Якубенко//Землепорядний вісник. 2013. №3. С. 11-16.
8. Методологічні ризики використання даних державного обліку забудованих земель України метою їх нормативного оцінювання /А. Колосюк // Землепорядний вісник. 2014. №8. С. 11 16.
9. Основи економічної теорії. Підручник/ за заг. ред. д. е. н., проф. Л. С. Шевченко//Харків.: Право. 2008 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: URL <http://uristinfo.net/uchebnye-materialy/280-osnovi-ekonomichnoyi-teorii--ls-shevenchenko-/8817-glava-14-rinok-zemli-zemelnarenta-rinok-neruhomosti.html> — Назва з екрана.
10. Київський Міжнародний Економічний Форум 2 жовтня 2014 року «Україна: із третього світу у перший». [Електронний ресурс]. — Режим доступу: URL [http://www.20khvylyn.com/review/video/video\\_11379.html](http://www.20khvylyn.com/review/video/video_11379.html) — Назва з екрана.

CRAR INCOMPATIBILITY MARKET TRANSFORMATION AND EVALUATION LAND PROPERTY IN UKRAINE (INCLUDING FOR TAX PURPOSES)

**Kolosyuk A.**

The article reflects the discrepancy between the declared market reforms and the post-Soviet approaches to the assessment of the lands of Ukraine (including for taxation). Proposed a number of regulatory measures on bringing value indicators lands of Ukraine in accordance with objective views and market forms and tax laws. Proposals proved using the axioms of formation and removal, rent, monographic, scientific methods of analysis, synthesis, deduction and concretization.

**Keywords:** *monetary valuation of land, economy, tax reform, market, rent, real estate.*

КРИТЕРІЇ НЕСОВМІСНОСТІ РИНОЧНИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ И ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В УКРАИНЕ (В Т.Ч. ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ)

**Колосюк А.**

В статье освещены несоответствия между провозглашёнными рыночными преобразованиями и постсоветскими подходами к оценке земель Украины (в т. ч. с целью их налогообложения). Предложен ряд нормативно-правовых мер относительно приведения стоимостных показателей земель Украины в соответствие объективных представлений и рыночных форм и норм налогообложения. Предложения обоснованы с использованием аксиом формирования и изъятия ренты, монографического и общенаучных методов анализа, синтеза, дедукции и конкретизации.

**Ключевые слова:** *денежная оценка земель, экономика, налогообложение, реформа, рынок, рента, недвижимость.*

<sup>4</sup> Згідно певних редакційних обмежень огляд на пропозиції плануються окремою публікацією.