

Особливості ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ сіськогосподарських угідь в умовах ринкових відносин

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО

Національний науковий центр
«Інститут аграрної економіки»

Достовірність та статистична надійність інформаційного забезпечення нормативної грошової оцінки земель є необхідною умовою ефективного ведення Державного земельного кадастру та вирішення на його основі практичних завдань.

Організаційно-економічні перетворення на селі через земельну реформу неможливо було б здійснити без грошової оцінки земель. За її допомоги проведено паювання земель, передачу їх у власність. Без оцінки земель неможливо вирішити питання щодо спадкування земельних паїв, визначення ставок земельного податку, орендної плати, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва тощо. Вперше в нашій державі її запроваджено у липні 1995 року Законом України «Про плату за землю» (закон втратив чинність на підставі Податкового кодексу № 2755-IV від 02.12.2010 р.). Цього ж року здійснено грошову оцінку земель сіськогосподарського призначення всіх аграрних підприємств України і доведено до власників земельних ділянок та землекористувачів.

Вирішальну роль грошова оцінка земель відіграла при визначенні розміру земельних часток (паїв), а пізніше — при відведенні земельних паїв у натурі (на місцевості). У сертифікатах, виданих кожному члену колективного сіськогосподарського підприємства на право на земельну частку (пай), вказана вартість земельного паю, виходячи з нормативної грошової оцінки земель цього підприємства. Вона також є вихідною базою для визначення розміру земельної частки (паю) у натурі (на місцевості) при відведенні її із загальної площі підприємства, а також здійснення операцій із земельними паями.



Починаючи з 2000 року, грошова оцінка земельних ділянок щороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації, порядок проведення якої затверджується Кабінетом Міністрів України. За час, що минув від моменту проведення грошової оцінки, її величина зросла більше, ніж у 8 разів і на 1 січня 2016 року 1 га ріллі становить 30927,7 гривні.

Грошова оцінка земель стала важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, кошти яких використовуються для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів, виконання робіт по землеустрою, земельному кадастру, стимулювання за раціональне використання та охорону земель.

Історія землеоціночних робіт свідчить, що показники оцінки земель періодично підлягають поновленню або ж коригуванню. Викликається це змінами, які відбуваються у самих ґрунтах, а також у результаті господарського використання земель.

Підвищення темпів інтенсифікації землеробства значно впливає на родючість ґрунтів. У кінцевому підсумку, на певному відрізку часу, ці зміни можуть бути зафіксовані показниками економічної родючості. Але показники ці динамічні, тому не завжди задовольняють запити практики, оскільки не встигають за змінами, що відбуваються. Важливість використання нормативної оцінки земель у регулюванні земельних відносин потребує підтримання її на сучасному рівні відповідно до змін, що відбулися в аграрному секторі й економіці України в цілому.

За останні роки державна статистична звітність зазнала значних змін. Форми річної звітності не в повній мірі задовольняють потреби в інформаційному забезпеченні проведення землеоціночних робіт, зменшилася кількість показників, що характеризують виробничу діяльність сільськогосподарських підприємств.

Продовжується процес трансформації сільськогосподарських підприємств у нові форми господарювання, що ускладнює збір землеоціночної інформації. Зараз функціонує понад 40 тисяч нових агроформувань. Виникає необхідність уточнення ґрунтового покриття в цих підприємствах і на його основі визначати нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь.

Запроваджена за роки незалежності у сільське господарство нова система обліку і звітності значно обмежила можливості використання показників про результати господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, до того ж не всі вони звітуються сповна. За формами річної звітності, затвердженими Державною службою статистики України (50-сг — «Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств», 29-сг — «Звіт про збір урожаю сільськогосподарських культур», 2 (ферм) — «Основні показники господарської діяльності фермерських господарств», 21-заг — «Звіт про реалізацію сільськогосподарської продукції» тощо), звітуються тільки підприємства з площею понад 50 га і чисельністю працюючих, що перевищує 50 осіб. Малі сільськогосподарські підприємства з площею земель менше 50 га, здають звіт скорочений. Фермерські господарства теж звітуються за скороченими формами річної звітності.

Погіршився порядок ведення господарсько-фінансової звітності. Передусім це стосується калькуляції витрат (собівартості). Різко змінилося співвідношення між елементами рентоутворюючих факторів у самих виробничих витратах.

У результаті виконання землеоціночних робіт (в Україні проведено три тури економічної оцінки сільськогосподарських угідь та нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення) відділом земельних відносин накопичений значний досвід з проведення оцінки, зібраний і опрацьований значний матеріал, що характеризує земельні угіддя по комплексу показників (ґрунтових, економічних), які впливають на продуктивність земель при виробництві

продукції рослинництва і характеризують відмінності в рівнях інтенсивності землеробства, обсягах виробництва залежно від природно-економічних умов.

Зміни, що відбуваються в процесі реформування земельних відносин, потребують щорічних спостережень за основними оціночними критеріями. З метою дослідження цього питання проводиться обробка та аналіз економіко-статистичної інформації за результатами виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств, зокрема, виробництва зернових культур без кукурудзи (площі, урожайність, виробничі витрати, собівартість реалізованої продукції, ціни реалізації тощо) по Україні в цілому та в розрізі областей, починаючи з 1996 року.

За цей період відбулося значне зростання виробничих витрат, що не відповідає темпам приросту урожайності сільськогосподарських культур, у тому числі й зернових; відмічаються значні коливання реалізаційних цін, особливо за останні роки; продовжується процес трансформації сільськогосподарських підприємств у ринкові структури; скоротилося внесення добрив, а, відповідно, погіршилася родючість ґрунтів.

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, а значить і нормативної грошової оцінки земель, яка розраховується на її основі. Тобто, фактичні дані про ефективність виробництва зернових культур лише частково відображають різницевий (рентний) дохід на різних за родючістю землях.

Внаслідок зниження ефективності виробничих витрат, застосування індексації нормативної грошової оцінки земель у однаковій пропорції призводить до завищення оцінки, особливо у зоні Полісся.

Зміни в темпах зростання виробничих витрат і зниження їх ефективності тягнуть за собою відповідні зміни у диференціальному (рентному) доході. Для аналізу змін, що відбуваються по роках, розрахований диференціальний рентний дохід на орних землях України (1996-2014 рр.) за фактичними даними урожайності та витрат на вирощування зернових культур без кукурудзи (рис. 1).

Згідно з чинною Методикою нормативної грошової оцінки земель диференціальний рентний дохід з орних земель розраховується за формулою:

$$P_{\text{дн}} = (U \cdot C - 3 - 3 \cdot K_{\text{нр}}) : C,$$

- де $P_{\text{дн}}$ — диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц;
 U — урожайність зернових з гектара, ц;
 C — ціна реалізації центнера зерна;
 3 — виробничі витрати на гектар;
 $K_{\text{нр}}$ — коефіцієнт норми рентабельності.

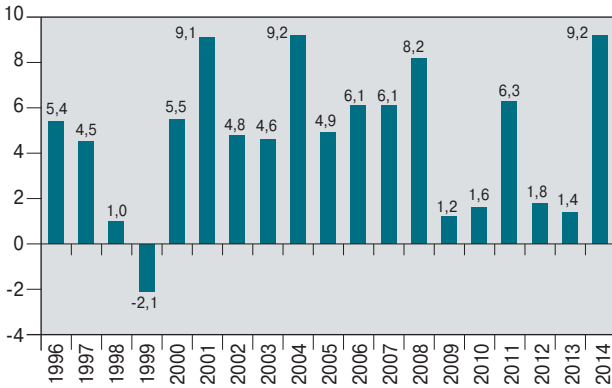


Рисунок 1.

ДИФЕРЕНЦІАЛЬНИЙ РЕНТНИЙ ДОХІД 1 га ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ, ц/га

Крім диференціального рентного доходу, в сільському господарстві на гірших за якістю землях створюється абсолютний рентний дохід. Величина його встановлена по Україні 1,6 ц зерна на 1 гектар угідь.

Загальний рентний дохід обчислюється як сума диференціального та абсолютного рентних доходів.

Грошова оцінка земель обчислюється за формулою:

$$G_{Oz} = (R_{дд} + R_{да}) \cdot T_K \cdot C,$$

- де G_{Oz} — грошова оцінка землі;
 $R_{дд}$ — диференціальний рентний дохід, ц;
 $R_{да}$ — абсолютний рентний дохід, ц;
 T_K — термін капіталізації рентного доходу;
 C — ціна реалізації 1 ц зерна.

Величина диференціального рентного доходу коливається від мінус 2,1 ц у 1999 р. до 9,2 ц у 2014 р. Це вказує на те, що фактичні дані про врожайність і ефективність виробництва зернових культур не повністю відображають різницевий (рентний) дохід на різних за родючістю ґрунтах. Неточності в оцінці земель призводять до неточності у розрахунках при її застосуванні в економічній практиці.

Виникла необхідність віднайти методичні підходи щодо розв'язання цієї проблеми на новій інформаційній основі.

Для визначення показників нормативної грошової оцінки земель потрібен досконаліший підхід не лише до врожайності зернових культур, а й виробничих витрат на їх вирощування як визначальних факторів при обчисленні нормативного рентного доходу.

З переходом економіки держави на ринкові умови господарювання, де собівартість виробництва продукції формується під дією ринкових відносин, найоптимальнішим, на погляд вчених (В. Я. Месель-Веселяка, М. М. Федорова), є обчислення нормативних виробничих витрат (за технологічними картами) залежно від урожайності зернових культур (без кукурудзи). Вони формуються на основі постійних, змінних, загальногосподарських і загальногосподарських витрат.

Постійні витрати з розрахунку на 1 га вирощування зернових культур є однаковими незалежно від якості ґрунтів і природної врожайності вони визначаються відповідно до виконання агротехнічних операцій (з відхиленнями по природно-економічних зонах країни). При цьому враховується норма виробітку та витрат пального на відповідний технологічний агрегат, витрати праці та її оплата, вартість витрачених матеріальних ресурсів (насіння, отрутохімікати), амортизація техніки й обладнання, витрати на поточний і капітальний ремонт.

Змінні витрати визначаються при збиранні врожаю відповідно з технікою, яка використовується. Норма виробітку залежить від урожайності зернових. Оскільки в розрахунках пропонується використовувати дані про врожайність з дослідних ділянок на агрогрупах ґрунтів без внесення добрив (на контролі), з технологічних операцій необхідно виключати витрати на внесення добрив.

При обчисленні нормативних витрат на вирощування зернових культур, що використовуються для нормативної грошової оцінки земель, не слід також відносити до них орендну плату за орендовану земельну ділянку, оскільки вона є частиною диференціального (рентного) доходу, а не складовою виробничих витрат.

За таким методичним підходом, на думку вчених, підвищується значимість показника нормативної грошової оцінки земель, оскільки є можливість одержати не лише сучасні показники оцінки, а й оціночні показники на перспективу, з урахуванням використання у сільськогосподарському виробництві новітніх технологій та запровадження інновацій; спрощується техніка коригування показників, яка дозволяє вносити корективи одночасно з внесенням змін до технологічних карт з вирощування зернових культур; посилюється надійність показників оцінки земель за диференціальним доходом, що підтверджується обґрунтованими нормативами виробничих витрат, необхідних на вирощування певного рівня урожайності, закладеного до технологічної карти.

Одним з важливих питань методичного підходу та інформаційного забезпечення проведення оцінки земель є економічне обґрунтування необхідної норми рентабельності виробництва зернових культур для обчислення диференціального рентного доходу та строку його капіталізації.

Безперервний процес сільськогосподарського виробництва, у тому числі зернового, потребує не лише відшкодування виробничих витрат, а й певного рівня прибутку на витрати для ведення розширеного відтворення, тобто забезпечення певного рівня рентабельності виробництва.

Враховуючи стан економіки сільськогосподарського виробництва та необхідність забезпечення співставності показників оцінки, визначеної згідно з

Таблиця 1.

РОЗРАХУНОК ДИФЕРЕНЦІАЛЬНОГО РЕНТНОГО ДОХОДУ З КОЕФІЦІЄНТОМ РЕНТАБЕЛЬНОСТІ 35% І 20%

Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, об'єктивним на період проведеної оцінки було прийняття в розрахунках норми рентабельності у розмірі 35%, що забезпечувало розширене відтворення виробництва.

Таким чином, нормативний диференціальний дохід становив різницю між вартістю урожаю зернових культур (без кукурудзи) у поточних цінах реалізації і ціною виробництва (виробничі витрати плюс необхідний рівень прибутку на витрати у розмірі 35% від витрат).

У таблиці 1 наведено приклад розрахунку диференціального рентного доходу орних земель в Україні при нормі рентабельності 20% і 35% (за ціною реалізації зернових культур 2014 р. та виробничими витратами за сучасною технологією).

Як видно з розрахунків, рівень рентабельності 35% за сучасних умов є високим, що пояснюється різким подорожчанням техніки, паливно-мастильних матеріалів та інших матеріально-технічних засобів, які вплинули на значне підвищення витрат на виробництво сільськогосподарських культур, зокрема, зернових. Питання визначення норми рентабельності для розширеного відтворення виробництва при здійсненні нової оцінки земель потребує подальшого дослідження.

Щодо капіталізації рентного доходу із земельної ділянки в методологічному і методичному плані важливо визначитись, якій сумі річних рентних доходів рівноцінна земельна ділянка. У світовій економічній практиці період капіталізації рентних доходів коливається від 21 до 50 років (2% амортизаційних відрахувань на будівлі і споруди).

Найбільш поширеним методом є залучення до розрахунку оцінки земель ставки (норми) позичкового відсотка. Нормативна грошова оцінка земель буде вищою при високому рівні рентного доходу і низькому рівні позичкового відсотка. Висока норма відсотка, навпаки, знижує нормативну грошову оцінку земель. Звичайно, ставка (норма) позичкового відсотка залежить від стану економіки, а також фінансово-кредитної системи в державі.

Термін капіталізації (T_K) є зворотною величиною ставки (норми) позичкового відсотка (C_K):

$$T_K = 1/C_K$$

Вченими ННЦ «Інститут аграрної економіки» визначено термін капіталізації у 33 роки, що відповідає трохвідсотковій платі за користування кредитом. Економічне обґрунтування терміну капіталізації у 33 роки спирається на оптимальний (тривідсотковий) позичковий відсоток (1/0,03). Така ставка зумовлюється тим, що на відміну від інших засобів виробництва земля є найбільш стабільним об'єктом вкладення капіталу і залишається постійною у сфері виробництва (не амортизується).

Термін капіталізації може уточнюватися залежно від фінансово-кредитної політики держави та стану її економіки в цілому.

№ з/п	Показники	Урожайність, ц/га			
		20,1	24,6	29,4	30,1
1	Середня ціна реалізації 1 ц зернових культур (без кукурудзи) 2014 р., грн	185,9	185,9	185,9	185,9
2	Валова продукція з 1 га, грн.	3736,6	4573,1	5465,5	5595,6
3	Виробничі витрати 1 га, грн.	3041,5	3425,9	3842,1	3941,5
I – й варіант					
4	Сума виробничих витрат та прибутку на розширене відтворення виробництва (при нормі рентабельності 35%), грн	4106,0	4625,0	5186,6	5321,0
5	Диференціальний рентний дохід, грн	-369,4	-51,8	278,6	274,6
6	Диференціальний рентний дохід у натуральному виразі (ц зерна)	-2,0	-0,3	1,5	1,5
7	Абсолютний рентний дохід, ц	1,6	1,6	1,6	1,6
8	Сумарний рентний дохід, ц	-0,4	1,3	3,1	2,4
II – й варіант					
9	Сума виробничих витрат і прибутку на розширене відтворення виробництва (при нормі рентабельності 20%), грн	3649,8	4111,1	4610,5	4729,8
10	Диференціальний рентний дохід, грн	86,8	462,1	854,9	865,8
11	Диференціальний рентний дохід у натуральному виразі (ц зерна)	0,5	2,5	4,6	4,7
12	Абсолютний рентний дохід, ц	1,6	1,6	1,6	1,6
13	Сумарний рентний дохід, ц	2,1	4,1	6,2	6,3
Розраховано за алгоритмом згідно Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів					

Удосконалення методичних підходів щодо проведеної нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь на новій інформаційній основі може бути забезпечене за умов:

- приведення методології і методики нормативної грошової оцінки земель у відповідність до вимог ринкової економіки та особливостей інформаційного забезпечення землеоціночних робіт у зв'язку з функціонуванням різноукладних аграрних формувань;
- використання в розрахунках інформаційних даних щодо продуктивності оцінюваних таксономічних одиниць та витрат виробничого капіталу на одиницю продукції в єдиному часовому періоді;
- 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 виробництва 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).

Здійснення нормативної грошової оцінки земель на новій інформаційній основі дасть можливість створити об'єктивні економічні умови для рівноправного розвитку всіх суб'єктів господарювання незалежно від форм власності.