

ОЦІНКА ТА ОБЛІК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

В. Хомка, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Хомка В. Оцінка та облік земель сільськогосподарського призначення

Стаття присвячена проблемам оцінки та обліку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Особливий акцент зроблено на шлях вдосконалення оцінки земельних ресурсів та обґрунтовано способи поліпшення їх обліку в умовах становлення ринку сільськогосподарських земель.

Ключові слова: земля, оцінка, облік.

Homka V. Evaluation and registration of the agricultural lands

This article is devoted to the problems of evaluation and registration of the agricultural lands in Ukraine. Special accent is put on the ways of improving of land resource evaluation and giving the main reasons of the registration according to the agricultural land market formation.

Key words: land, evaluation, registration.

Хомка В. Оценка и учет земель сельскохозяйственного назначения

Статья посвящена проблемам оценки и учета земель сельскохозяйственного назначения в Украине. Особый акцент сделан на путях совершенствования оценки земельных ресурсов и обоснованы способы улучшения их учета в условиях становления рынка сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: земля, оценка, учет.

Постановка проблеми. Земля у сільськогосподарському виробництві є одним із найважливіших виробничих ресурсів, тому, як і будь-який інший засіб виробництва, повинна мати відповідну вартість і ціну. Визначення реальної вартості землі є одним із найважливіших питань на етапі становлення ринку сільськогосподарських земель, оскільки від цього залежить загалом сутність ефективного функціонування земельного ринку. Встановлення вартості землі має важливе значення для оподаткування та приватизації земельних ділянок, укладання майнових угод стосовно землі, розробки та реалізації інвестиційних проектів, отримання кредитів під заставу землі, а також для відображення земельних ділянок у бухгалтерському обліку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню цієї теми приділяла увагу низка вчених: Ю.Ф. Дехтяренко, Т.О. Євсюков, О.Ф. Ковалишин, В.В. Кулініч, О.О. Кучер, М.Г. Лихогруд, І.Р. Михасюк, М.Г. Ступень, А.М. Третяк, М.М. Федоров та ін. Автори досліджують

використання визнаних світовою практикою методичних підходів до оцінки земель, наголошуючи, однак, що сповна застосовувати їх не можна, оскільки в Україні досі не сформований ринок сільськогосподарських земель. Тому існує потреба наукових досліджень щодо достовірної оцінки земель сільськогосподарських підприємств, яка дасть змогу здійснювати точний облік земельних ділянок сільськогосподарських підприємств, що й зумовлює актуальність теми дослідження.

Постановка завдання. Завдання дослідження – пошук шляхів удосконалення оцінки земель сільськогосподарських підприємств, що дасть змогу розрахувати реальну вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення та реально відобразити їх на балансі підприємницьких структур.

Виклад основного матеріалу. Визначення вартості землі та формування ринкової ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення базуються на оцінці

сільськогосподарських земель, яку в Україні здійснюють за двома напрямками. Перший напрям оцінки земель (бонітування ґрунтів) здійснюють за якісними параметрами, які характеризують природні якості та властивості ґрунтів. Другий напрям оцінки сільськогосподарських земель (економічна оцінка земель) характеризується параметрами, які розкривають суспільно-економічну цінність земель.

У країнах із ринковою економікою існують загально визнані підходи до оцінки землі сільськогосподарського призначення. Усі вони, на відміну від України, базуються на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найефективнішого використання, очікуваних змін та додаткової продуктивності землі. Найпоширенішим методом економічної оцінки земель у США є метод оцінки земель за розміром чистого доходу від реалізації сільськогосподарської продукції [1, с. 110]. Визначення чистого доходу ґрунтується на розрахунках вартості валової продукції, обліку затрат на насіння, обробіток, удобрення ґрунтів і перевезення продукції до ринків збуту.

Кожна країна має свої підходи до проведення оцінки земель, проте всюди вони зводяться до того, що вихідними даними для економічної оцінки земель є урожайність культур і затрати на їх вирощування. Ґрунтуючись на таких даних, здійснюють розрахунок грошової оцінки землі, земельного податку, орендної плати та облік земельних ділянок.

В Україні за продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам, викупу земельних ділянок для суспільних потреб, здійснення інших цивільно-правових угод щодо землі, для визначення розміру земельного податку та в багатьох інших випадках використовують дані грошової оцінки земель. В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється за виробництва зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році.

Використання показників економічної оцінки за 1988 рік пояснюється тим, що саме у 1986–1988 роках сільське господарство характеризувалося найоптимальнішими

умовами господарювання. Крім того, після 1988 року економічну оцінку земель не здійснювали. Підставою економічної оцінки земель за виробництвом зернових культур є те, що їх вирощують практично на всіх ґрунтах.

На сьогодні проведення оцінки землі в Україні регламентоване положеннями Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року, стаття 201 якого визначає наявність нормативної та експертної грошової оцінок земельних ділянок (залежно від призначення та порядку проведення) і сферу їх застосування в економічному обігу землі. Також у цій статті зазначено, що грошова оцінка землі проводиться на рентній основі, тобто залежно від прибутковості певної земельної ділянки [2].

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок використовують для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо [3]. Здійснення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель регламентується Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 (далі – Методика), та Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженим наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування і архітектури України, Міністерства сільськогосподарства і продовольства України, Української академії аграрних наук від 27 листопада 1995 року № 76/230/325/150 (далі – Порядок). Методику і Порядок використовують у здійсненні нормативної грошової оцінки земель з метою регулювання відносин за передачі землі у власність, спадщину, під заставу, під час дарування, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначення ставок земельного податку, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Варто зазначити, що за обчислення грошової оцінки як в Україні загалом, так і в регіонах використовували показники, які є застарілими і не відображають реального стану економіки. Річ у тім, що після 1988 року відбулися значні зміни в аграрному секторі економіки, а саме: змінилися ціни на промислову продукцію, умови і ціни реалізації сільськогосподарської продукції, зокрема зернових культур, зменшилася кількість внесення добрив. По суті, відбулося подорожчання виробництва сільськогосподарської продукції стрімкіше, ніж зростання ринкових цін на неї. Тому нормативна грошова оцінка не може відображати реальну вартість сільськогосподарських земель держави.

Отже, нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель побудована на базі, відмінній від ринкової. Поза її увагою залишаються такі важливі чинники формування ринкової вартості землі, як конкретні обставини майнової угоди, попит і пропозиція на земельні ділянки в тому чи іншому регіоні, умови інвестування. Тому результати нормативної грошової оцінки не завжди збігатимуться із сумою грошей, за яку земельну ділянку зможуть продати в результаті комерційної угоди між сторонами.

Отже, показники нормативної грошової оцінки земель не об'єктивно відображають вартість сільськогосподарських земель. Тому для становлення повноцінного земельного ринку в сільському господарстві лише нормативної оцінки недостатньо: потрібно впровадити механізм оцінювання сільськогосподарських земель, що базується на ринкових методах оцінки вартості землі.

Необ'єктивність оцінки сільськогосподарських земель призводить до значних труднощів під час здійснення бухгалтерського обліку земельних ділянок підприємств аграрної сфери. Взагалі земля, маючи свої специфічні властивості, посідає особливе місце в бухгалтерському обліку, адже її можна ідентифікувати як головний засіб виробництва у сільському господарстві. Тому обліковувати її потрібно з особливою увагою, і визначення вартості та ціни землі при цьому мають бути першочерговими.

Як відомо, на сьогодні ринок землі у сільському господарстві законодавчо не визначений. Водночас земельні ділянки потребують оцінки для відображення їх у

системі бухгалтерського обліку, проте, як було зазначено, існуюча нормативна оцінка не є достовірним джерелом реальної вартості земельних ділянок. Тому можна погодитися з думкою про те, що для здійснення обліку земельних ділянок можна тимчасово використовувати нормативну оцінку землі, яка встановлена у відповідних регіонах, з урахуванням місцезнаходження певної ділянки, виходячи з потенційного доходу за розрахунковий термін окупності, й дозволити підприємствам розраховувати первісну оцінку земель із застосуванням розроблених методик економічної оцінки землі [4, с. 97-98]. Крім того, у процесі розвитку ринку землі, а також за оприбуткування земельних ділянок у випадках безоплатної передачі або дарування часто виникають труднощі з їх ринковою оцінкою. Тому під час визначення ринкової вартості земельних ділянок доцільно диференціювати ринкові ціни на ціни за купівлі-продажу ділянок і середні орендні ринкові ціни. Це сприятиме правильному відображенню господарських операцій у бухгалтерському обліку і змістовному аналізу ефективності використання землі.

Висновки. Отже, здійснення ефективного сільськогосподарського виробництва вимагає раціонального використання ресурсів, а насамперед землі як головного засобу виробництва. Одним із важливих аспектів результативного використання землі є визначення її реальної вартості та здійснення достовірного бухгалтерського обліку земельних ділянок у підприємствах аграрної сфери економіки. З метою реального обліку землі доцільно існуючу нормативну оцінку сільськогосподарських земель пристосовувати до умов сьогодення та враховувати чинники, які впливають на її вартість. Окрім цього, із впровадженням ринку сільськогосподарських земель необхідно буде розрізняти середні ринкові ціни на земельні ділянки та середні орендні ціни на них для об'єктивної оцінки землі з метою результативного бухгалтерського обліку земель.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні / В. М. Кілочко. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2000. – 170 с.
2. Земельний кодекс України : у ред. від 25 жовтня 2001 року. – К. : Істина, 2001. – 72 с.
3. Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України // Збірник постанов Уряду України. – 1995. – № 6. – С. 150-155.
4. Гузар Б. С. Удосконалення оцінки, обліку та контролю використання земельних ресурсів у ринкових умовах / Б. С. Гузар // Економіка АПК. – 2009. – № 6. – С. 95-103.

