

УДК 332.2

Ярова Б.М.,  
аспірантка\*

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

## ПЕРСПЕКТИВИ ЗАСТОСУВАННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ПРИ ОЦІНЦІ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Yarova B.M.,  
*graduate student,*  
*National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine*

### PROSPECTS OF MONETARY EVALUATION OF AGRICULTURAL LANDS IN EVALUATING EFFECTIVENESS OF STATE LAND OWNERSHIP

**Постановка проблеми.** Статтею 14 Конституції України встановлено, що земля є основним національним багатством, котре перебуває під особливою охороною держави. Діюче земельне законодавство базується на принципах поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва. Близько 69% площі у структурі земельного фонду України займають сільськогосподарські землі [6]. Відповідно до вимог частини другої статті 67 Бюджетного кодексу України, одним із головних джерел надходжень до місцевих бюджетів є податок на майно (складовою частиною якого є плата за землю), який зараховується до відповідних місцевих бюджетів. Тому актуальні дані нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та справедливості їх нарахувань забезпечать стійкий економічний розвиток громад шляхом зарахування податку на майно.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** За роки реформування земельних відносин проблемі удосконалення та застосування науково-методичних підходів до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення присвячено праці багатьох вітчизняних вчених, таких як Дехтяренко Ю. Ф. [5], Кілочка В. М. [1; 2], Лихогруда М. Г. [5], Манцевича Ю. М. [5], Мартина А. Г. [3; 4], Палехи Ю. М. [5], Третьяка А. М. [7; 8] та ін. Але багато аспектів досліджуваної проблеми залишаються дискусійними і потребують здійснення більш глибоких наукових досліджень і обґрунтувань.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є здійснення аналізу проблем методичних підходів щодо визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та надання пропозицій щодо впровадження в Україні нового методичного підходу.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою 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 під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Законодавець чітко визначив поняття «рентний дохід (земельна рента)», як дохід, що можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки у Законі України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 за № 1378-IV.

За 20 років показники рентного доходу звичайно що змінилися та потребують уточнення. У зв'язку з чим Кабінетом Міністрів України 31 жовтня 2011 року прийнято Постанову «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» за №1185 у якій передбачено, що для урахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріплі застосовується коефіцієнт 1,756.

Проте проведена актуалізація показників оцінки не дозволила досягти в цілому підвищення об'єктивності показників оцінки.

\* Науковий керівник: Мартин А.Г. – д.е.н., доцент

Здійснивши детальний аналіз встановлених діючим законодавством норм, виникає низка запитань. Статтею 179 Земельного кодексу України встановлено, що природно-сільськогосподарське районування земель є основою для оцінки земель і розроблення землепорядної документації щодо використання та охорони земель. Проте у чинній Методиці не передбачено здійснення природно-сільськогосподарського районування земель, що не дозволяє об'єктивно здійснити поділ території України за природними умовами для ведення сільського господарства, а лише за адміністративно-територіальним устроєм.

Уже більше четверті століття нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення здійснюють на основі даних економічної оцінки 1981–1987 років, що звичайно ставить під сумнів адекватність отримуваних даних. Адже прив'язка таких даних фактично призводить до використання необ'єктивних та застарілих економічних показників, які давно втратили актуальність та не відповідають сучасним організаційно-економічним і технологічним умовам ведення сільськогосподарського виробництва.

Дані нормативної грошової оцінки залежать від цін на зерно, проте залишається не врахованою реальна динаміка собівартості вирощування сільськогосподарської продукції, що призводить до спотворення землеоціночних показників та перешкоджає здійснення їх об'єктивної актуалізації в рамках чинної методики.

Також викликають сумніви актуальність коефіцієнту норми рентабельності та терміну капіталізації рентного доходу.

Статтею 18 Закону України «Про оцінку земель» визначено, що нормативна грошова оцінка земель проводиться не рідше ніж один раз на 5–7 років, проте ця норма закону не виконується з 1995 року.

Діюча методика також порушує положення статті 1 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 за № 1378-IV, відповідно до якої нормативна грошова оцінка земельних ділянок визначається за встановленими і затвердженими нормативами, проте не передбачає процедури визначення та затвердження відповідних нормативів.

Відповідно до «Стратегії сталого розвитку «Україна–2020», ухваленої указом Президента України від 12 січня 2015 року, та Плану заходів з виконання Програми діяльності Кабінету Міністрів України та Стратегії сталого розвитку «Україна–2020» у 2015 році, затвердженої Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 04 березня 2015 року за №213-р, планувалося проведення у 2015 році загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення з наступним проведенням її переоцінки не рідше ніж один раз на 10 років; розроблення постанови Кабінету Міністрів України про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення; затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Метою даної Стратегії є впровадження в Україні європейських стандартів життя та вихід України на провідні позиції у світі. Проте, наразі це лише прописані норми, які і досі не виконані.

Проаналізувавши недоліки чинної Методики, приходимо до висновку, що нові методичні підходи повинні вирішувати такі завдання:

1) негайна актуалізація даних, яка дозволить спростити методику оцінки та буде відповідати діючим нормам земельного законодавства;

2) поділ земель у відповідності до природно-сільськогосподарського районування;

3) спрощення доступу землевласників та користувачів земельними ділянками до даних шляхом проведення всеохоплюючої оцінки адміністративних районів та надання інформації про оцінку окремої земельної ділянки у формі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, визначеної на основі шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів. Дані положення повинні бути закріплені у Законі України «Про Державний земельний кадастр» 07.07.2011 за №3613-VI та надаватися через мережу Інтернет;

4) використання нормативів диференціального рентного доходу 2012 року, які визначені у розрізі областей України, які були отримані у результаті оцінки фінансово-економічної діяльності сільськогосподарських підприємств за 2008–2011 роки та ставки Національного банку України тощо.

З метою виконання поставлених завдань, нова методика повинна містити такі концептуальні положення:

1. Статтею 22 Земельного кодексу України закріплено, що до земель сільськогосподарського призначення належать: сільськогосподарські угіддя та несільськогосподарські угіддя. Тому, на нашу думку, потрібно визначити окремо нормативну грошову оцінку за різними типами угідь.

2. Наступним запропонованим нами кроком є врахування нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення у відповідності до нормативів капіталізованого рентного доходу і показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів на основі здійсненого природно-сільськогосподарського районування.

3. Для складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарського району пропонується використовувати нормативи капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя, показники бонітування та середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя областей.

4. Ввести в дію норму, у відповідності до якої технічна документація з нормативної грошової оцінки адміністративно-територіальної одиниці повинна включати шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів, які знаходяться на її території.

5. Нормативну грошову оцінку несільськогосподарських угідь (крім земель під господарськими будівлями і дворами) нами запропоновано прирівняти до нормативів капіталізованого рентного доходу з сільськогосподарських угідь областей.

6. Нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки пропонується визначати шляхом додавання добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки та добутків площі несільськогосподарських угідь земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу з сільськогосподарських угідь областей.

7. Статтею 277 Податкового кодексу України встановлено, що ставка податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, встановлюється у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області. Тому нами пропонується ввести правило, відповідно до якого буде прирівнюватися нормативно грошова оцінка одиниці площі сільськогосподарських угідь області до нормативів капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя областей України.

8. У зв'язку з специфікою земель під господарськими будівлями і дворами нормативну грошову оцінку пропонується визначати згідно Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278, та Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213.

Як показує практика розвинених країн світу, для проведення таких видів робіт застосовується масова оцінка. В нашій державі було б також доречно зосередити увагу на розробці методичних підходів щодо проведення масової оцінки земель сільськогосподарського призначення з врахуванням міжнародних стандартів оцінки майна для цілей оподаткування, а також правил оцінки сільськогосподарської нерухомості (International Valuation Standards: GN 10 Valuation of Agricultural Properties, GN 13 Mass Appraisal for Property Taxation). Проте діючий з 2001 року мораторій на відчуження певних категорій земель сільськогосподарського призначення робить неможливим застосування такого методу.

**Висновки з проведеного дослідження.** Отже, діюча Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення не відповідає чинним нормам земельного законодавства та сучасним економіко-правовим умовам сільськогосподарського землекористування й унеможливує нормальне функціонування економічних механізмів.

Імплементация запропонованих нами положень сприятиме розвитку удосконалення платності землекористування, ринку земель та матиме позитивні правові, соціально-економічні та міжнародні наслідки.

Актуалізація даних нормативної грошової оцінки земель матиме важливе соціальне значення, оскільки будуть захищені інтереси мільйонів власників земельних ділянок, сприятиме розвитку сільських територій, сталому землекористуванню, залученню інвестицій тощо.

#### **Література**

1. Кілочко В. М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.08.01 «Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища» / В. М. Кілочко. – К., 2004. – 19 с.
2. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні / Кілочко В. М. – К. : ТОВ «ЦЗРУ», 2004. – 160 с.
3. Мартин А.Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 32–38.
4. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : [монографія] / А. Г. Мартин. – К. : Аграр Медіа Груп, 2011. – с. 254.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні [Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М.]. – К. : Профі, 2002. – 256 с. – ISBN 966-96078-0-9
6. Структура земельного фонду України та динаміка його змін [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/usi-novyny.html?view=item&id=110227:struktura-zemelnoho-fondu-ukrainy-ta-dynamika-ioho-zmin&catid=120:top-novyny>
7. Третяк А.М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні / Третяк А.М. – К. : УАН, Інститут землеустрою, 2001. – 50 с.
8. Третяк А. М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі / А. М. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 6. – С. 12-19.

## References

1. Kilocho, V.M. (2004), "Scientific-methodical principles pecuniary valuation of soil", Thesis abstract of Cand. Sc. (Econ.), 08.00.01, DP "Holovnyi naukovo-doslidnyi ta proektnyi instytut zemleustroi", Kyiv, Ukraine, 19 p.
2. Kilocho, V.M. (2004), *Udoskonalennia hroshovoi otsinky zemel v Ukraini* [Improving monetary value of land in Ukraine], TOV "TSZRU", Kyiv, Ukraine.
3. Martyn, A.H. (2011), "Updating indicators normative monetary value of agricultural land", *Zemlevporiadnyi visnyk*, no. 6, pp. 32-38.
4. Martyn, A.H. (2011), *Rehuliuвання ринку земел в Україні* [Regulation of the land market in Ukraine], Agrar Media Grup, Kyiv, Ukraine.
5. Dekhtiarenko, Yu.F., Lykhohrud, M.H., Mantsevych, Yu.M. and Palekha, Yu.M. (2002), *Metodychni osnovy hroshovoi otsinky zemel v Ukraini* [Methodical bases monetary value of land in Ukraine], Profi, Kyiv, Ukraine, 256 p.
6. "The structure of the land fund of Ukraine and the dynamics of its changes", available at: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html?view=item&id=110227:struktura-zemelnoho-fondu-ukrainy-ta-dynamika-ioho-zmin&catid=120:top-novyny> (access date August 10, 2015)
7. Tretiak, A.M. (2001), *Kontseptualni problemy rozvytku hroshovoi otsinky zemel v Ukraini* [Conceptual problems of monetary valuation of land in Ukraine], UAAN, Institut zemleustroy, Kyiv, Ukraine.
8. Tretiak, A.M. (2009), "The strategy for Land Reform Policy in Ukraine at the present stage", *Zemlevporiadnyi visnyk*, no. 6, pp. 12–19.

УДК 666.791

Гіренко Ю.О.,  
аспірант\*

*Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"*

## ІСТОРИЧНИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ ХМЕЛЯРСТВА В УКРАЇНІ

Girenko Yu.O.,  
graduate student

*National Scientific Center "Institute of agrarian economy"*

## HISTORICAL ASPECT OF HOPGROWING DEVELOPMENT IN UKRAINE

**Постановка проблеми.** Інтенсивний розвиток хмелярства в Україні бере свій початок у ХІХ столітті. Це було зумовлено необхідністю забезпечити вітчизняною сировиною пивну промисловість та інші галузі національного господарства. Розвиток хмелярства отримував значну підтримку на державному рівні: створювались науково – дослідні установи, залучались відповідні фахівці, які проводили дослідження у різних напрямках хмелярського виробництва. В результаті цього почали з'являлись нові більш продуктивні сорти хмелю. Інтенсивніше відбувалось оновлення застарілих технічних засобів та створювались нові. З часом весь цей комплекс заходів дав досить позитивні результати і у середині 80–х років Україна за площею насаджень і валовим збором хмелю посідала п'яте місце в світі [1].

Проте сучасний стан галузі хмелярства з об'єктивних причин є дуже скрутним. Свідченням цьому є значний спад виробництва, який за останні роки лише зростає. Так, в період лише з 2000 по 2012 р. загальна кількість хмільників зменшилась з 2 тис. га до 0,7 тис. га. Хоча, ще декілька десятиліть тому, у 1980 р. їхня загальна чисельність по Україні перебувала в межах 9 тис. га [2].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання розвитку галузі хмелярства у різний час висвітлювали у своїх наукових працях такі відомі вчені, як К. Галка, І. Засухін, М. Костриця, Й. Рейтман, А. Годований, В. Венгер, М. Ковтун, В. Бурдейний, М. Костриця М. Циганок, Ю. Савченко, І. Куровський та ін. Але, попри відносно велику кількість наукових робіт з даної тематики, багато питань, що пов'язані з функціонуванням та розвитком вітчизняного хмелярства, не втратило своєї актуальності і в сучасних умовах і потребують додаткового дослідження.

**Постановка завдання.** Висвітлити історичні аспекти розвитку вітчизняного хмелярства і привернути увагу до проблем її сучасного розвитку.

\* Науковий керівник: Захарчук О.В. – д.е.н.