

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Харківський національний аграрний університет ім. В. В. ДОКУЧАЄВА

І. В. Кошкалда, Т. В. Анопрієнко

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ
ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

МОНОГРАФІЯ

Харків – 2021

УДК 332:338.5:349.41:631.45

К76

Рекомендовано до друку рішенням вченої ради
Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва
(протокол № 9 від 18 грудня 2020 р.)

Рецензенти:

А. Г. Мартин, д-р екон. наук, доцент, завідувач кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України, член-кореспондент НААН України;

О. В. Ходаківська, д-р екон. наук, професор, заступник директора, завідувач відділу земельних відносин та природокористування ННЦ «ІАЕ», доктор економічних член-кореспондент НААН України;

І. Б. Яців, д-р екон. наук, доцент, проректор з наукової роботи Львівського національного аграрного університету

Кошкалда І. В.

К76 Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні: монографія / І. В. Кошкалда, Т. В. Анопрієнко. – Харків. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва. – Харків : ТОВ «ДІСА ПЛЮС», 2021. – 222 с.
ISBN 978-617-7927-64-7

Наведено результати дослідження питання державного регулювання проведення грошової оцінки земель.

Рекомендовано для фахівців і науковців галузей землеустрою та кадастру, оцінки земель та інших об'єктів нерухомості, управлінців різних рівнів тощо, а також для викладачів і здобувачів навчальних закладів.

УДК 332: 338.5:349.41:631.45

ISBN 978-617-7927-64-7

© ХНАУ ім. В. В. Докучаєва, 2021

© Кошкалда І. В., Т. В. Анопрієнко, 2021

ЗМІСТ

| | |
|--|-----|
| ВСТУП..... | 4 |
| 1. ОСНОВИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ..... | 6 |
| 1.1. Теоретичні основи державного регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні..... | 6 |
| 1.2. Законодавче забезпечення проведення грошової оцінки земель | 15 |
| 1.3. Міжнародний досвід оцінки земель..... | 33 |
| 2. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЯК ДЖЕРЕЛО ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КАДАСТРУ..... | 49 |
| 2.1. Історичні передумови та сучасний розвиток земельної ренти... | 49 |
| 2.2. Інформаційна база грошової оцінки земель..... | 68 |
| 2.3. Аспекти формування вартості земельних ділянок..... | 89 |
| 3. ДОСЛІДЖЕННЯ НАПРЯМІВ ЗАСТОСУВАННЯ ПОКАЗНИКІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ..... | 95 |
| 3.1. Використання даних грошової оцінки земель..... | 95 |
| 3.2. Формування ринку оренди земельних ділянок..... | 104 |
| 3.3. Пропозиції щодо оподаткування земель..... | 126 |
| 4. МОДЕЛІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ..... | 138 |
| 4.1. Мережеве моделювання процесів грошової оцінки земель..... | 138 |
| 4.2. Удосконалення процедури грошової оцінки земель..... | 149 |
| 4.3. Моделювання державного регулювання проведення грошової оцінки земель | 154 |
| ВИСНОВКИ..... | 172 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... | 175 |
| ДОДАТКИ..... | 200 |

ВСТУП

Розвиток країн вимагає реалізації прогресивних методів державного регулювання усіх галузей економіки. Не винятком стає сфера земельних відносин, економічну складову якої становить грошова оцінка земель.

Розробка та запровадження комплексного механізму державного регулювання проведення грошової оцінки земель сприятиме стабільному збільшенню надходжень до бюджетів усіх рівнів від володіння та користування земельними ділянками, здійснення трансакцій із землею, підвищенню ефективності запровадження заходів із раціонального використання та охорони земель, стимулюватиме застосовування прогресивних, ощадливих заходів господарювання на землі. Для обґрунтованого вибору та запровадження методів державного регулювання зазначених процесів необхідне удосконалення існуючих і розробка нових моделей, які забезпечать прийняття ефективних управлінських рішень щодо питань, пов'язаних з проведенням грошової оцінки всіх категорій земель.

Слід зазначити, що питанням проведення різних видів грошової оцінки земель приділяють уваги більше, ніж безпосередньо моделюванню державного регулювання її проведення.

Розробкою та аналізом напрямів державного регулювання земельних відносин в Україні, управління земельними ресурсами, у тому числі на основі принципу раціонального використання земель займалися вітчизняні науковці: А. П. Вервейко, О. Р. Гулько, О. І. Гуторов, Д. С. Добряк, І. В. Кошкалда, П. Ф. Кулініч, Т. М. Недашківська, І. О. Новаковська, Л. Я. Новаковський, П. Пресіч, М. Г. Ступень, А. М. Третяк, Ю. О. Ульяновченко та ін.

Вагомий внесок у розвиток оцінки та оціночної діяльності, становлення ринку земель в Україні зробили відомі науковці та практики: Р. Й. Гулько, Ю. Ф. Дехтяренко, Д. С. Добряк, О. І. Драпіковський, А. Ю. Жулавський, Джозеф К. Еккерт, В. М. Заяць, І. Б. Іванова, О. П. Канащ, І. Г. Кириленко, Н. І. Лебедь, М. Г. Лихогруд, Ю. О. Лупенко, А. Г. Мартин, Л. Ю. Мельник,

А. В. Мерзляк, В. Я. Месель-Веселяк, О. Я. Микула, Т. М. Недашківська, Л. Я. Новаковський, Ю. М. Палеха, П. Т. Саблук, Н. А. Солов'яненко, А. Я. Сохнич, М. Г. Ступень, Л. В. Сухомлін, М. М. Федоров, Г. Харісон, О. В. Ходаківська, В. Д. Шипулін, А. Д. Юрченко, І. В. Юрченко та ін.

Актуальним є питання використання показників оцінки земель у контексті методичних аспектів оцінки земельних ресурсів для цілей оподаткування та бухгалтерського обліку.

Незважаючи на значний інтерес та велику кількість публікацій у вищезазначених питаннях, залишається актуальною та потребує подальших досліджень тема вдосконалення існуючих моделей державного регулювання проведення грошової оцінки земель різних категорій земель.

1. ОСНОВИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Теоретичні основи державного регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні

Ефективне державне регулювання усіх сфер життєдіяльності суспільства стає запорукою розвитку країни. У свою чергу, економічне державне регулювання безпосередньо пов'язане із системою заходів, які спрямовані на забезпечення підтримувальної, регулювальної та компенсаційної діяльності держави, спрямованої на створення сприятливих умов ефективного функціонування ринку та вирішення складних соціально-економічних задач розвитку національної економіки та суспільства.

Застосування методів державного регулювання економіки обумовлено напрямами державної економічної політики. В Україні переважно застосовують методи прямого впливу й опосередкованого (непрямого) впливу, через систему економічних і правових методів. При цьому методи державного регулювання економіки здебільшого належать до групи методів примусу, у поєднанні з методами спонукання та переконання.

В умовах запровадження ринкових цінностей сучасна модель державного регулювання економіки переходить на застосування економічних методів, які належать до групи непрямих методів, яким поступаються адміністративні методи, що належать до групи методів прямого впливу. На загальнодержавному та регіональному рівнях довгострокові та короткострокові проектні рішення здійснюються з урахуванням загальних методів, що пов'язано з довгостроковим плануванням та прогнозуванням.

Тому не зменшує своєї актуальності питання державного регулювання використання унікального природного ресурсу – землі, яка є основним національним багатством будь-якої країни світу. У різних соціально-економічних формаціях і на різних етапах розвитку питання земельних

відносин відрізняються, при цьому прослідковується головна риса ставлення людини до землі – кожен бажає розпоряджатися та володіти нею, а також збільшувати її обсяги. Постійно триває боротьба людства за право володіння землею, користування її унікальними природними ресурсами. Зважаючи на це, актуальним є питання цільового використання земель, їхньої оцінки та розвитку земельних відносин.

Відзначимо, що під час державного регулювання земельних відносин науковці та практики розглядають оцінку земель у комплексі з іншими важливими питаннями землеустрою, а розвиток земельних відносин напряду пов'язаний із земельно-оціночними роботами.

У сучасних умовах, на ряду з державним регулюванням використання й охорони земель, створення механізмів стимулювання ощадливого використання земельно-ресурсного потенціалу країни, актуальним є питання визначення вартості земель.

Земельним законодавством України [1 – 2] передбачається три різновиди оцінки земель – бонітування ґрунтів, економічна та грошова оцінка земель. Залежно від порядку проведення та призначення грошова оцінка земель поділяється на нормативну та експертну.

Законом України «Про оцінку земель» [2] передбачається періодичність проведення різних видів оцінки. Зокрема, для бонітування ґрунтів встановлено термін не рідше як один раз у сім років, для економічної оцінки земель – не рідше як один раз у п'ять – сім років, для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів – не рідше ніж один раз у п'ять – сім років, для нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) – не рідше ніж один раз у сім – десять років.

Потреба в проведенні оцінки земель зумовлена використанням земель як засобу виробництва, просторового базису і пов'язана з веденням земельного кадастру, з метою оподаткування землевласників і землекористувачів. У 70-х рр. XIX століття в складі земського кадастру було розпочато оціночні

роботи. Земський кадастр вважають більш досконалим порівняно з попередніми кадастрами [3 – 5, 6 – 14]. Зокрема, земствами було проведено ґрунтові обстеження, метою яких стало одержання обґрунтованої та об'єктивної оцінки земельних угідь. Наступний етап розвитку оцінки земель сільськогосподарського призначення пов'язують з розробками видатного вченого-ґрунтознавця В. В. Докучаєва. Він запропонував для визначення оцінки земель два методичні підходи, в основу яких було покладено якісні показники оцінки й оцінку земель як засобу виробництва в сільському господарстві (природно-історичний та статистико-економічний). За радянських часів (до 1957 р.), завдяки запровадженню на державному рівні єдиної державної форми власності на землю, якісний підхід до оцінки земель втратив актуальність. Проте після завершення комплексних обстежень ґрунтів у 1961 р. виникла потреба у визначенні порівняльної оцінки ґрунтів за природною та економічною родючістю, що спонукало до здійснення економічної оцінки земель і розробки єдиної методики для її проведення, хоча існувало багато методичних підходів до оцінки. Результатом проведення ґрунтових досліджень провідними науковими та виробничими підприємствами країни стала «Методика розробки земельного кадастру в Українській РСР» [16], схвалена Колегією Міністерства сільського господарства УРСР і Президією Південного відділення ВАСГНІЛ 22 березня 1974 р. В основу першої грошової оцінки земель покладено результати робіт з бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, яка проводилася за Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів 1995 р. [17].

Під час проведення земельної реформи започатковано платність за використання земельних ділянок різних категорій земель та форм власності. З метою визначення вартості земельних ділянок діють чотири методики та відповідно, чотири порядки проведення грошової оцінки земель [15, 18 – 24].

Реформування земельних відносин вимагає постійного вдосконалення законодавчого забезпечення процесів державного регулювання проведення грошової оцінки земель (рис. 1.1).

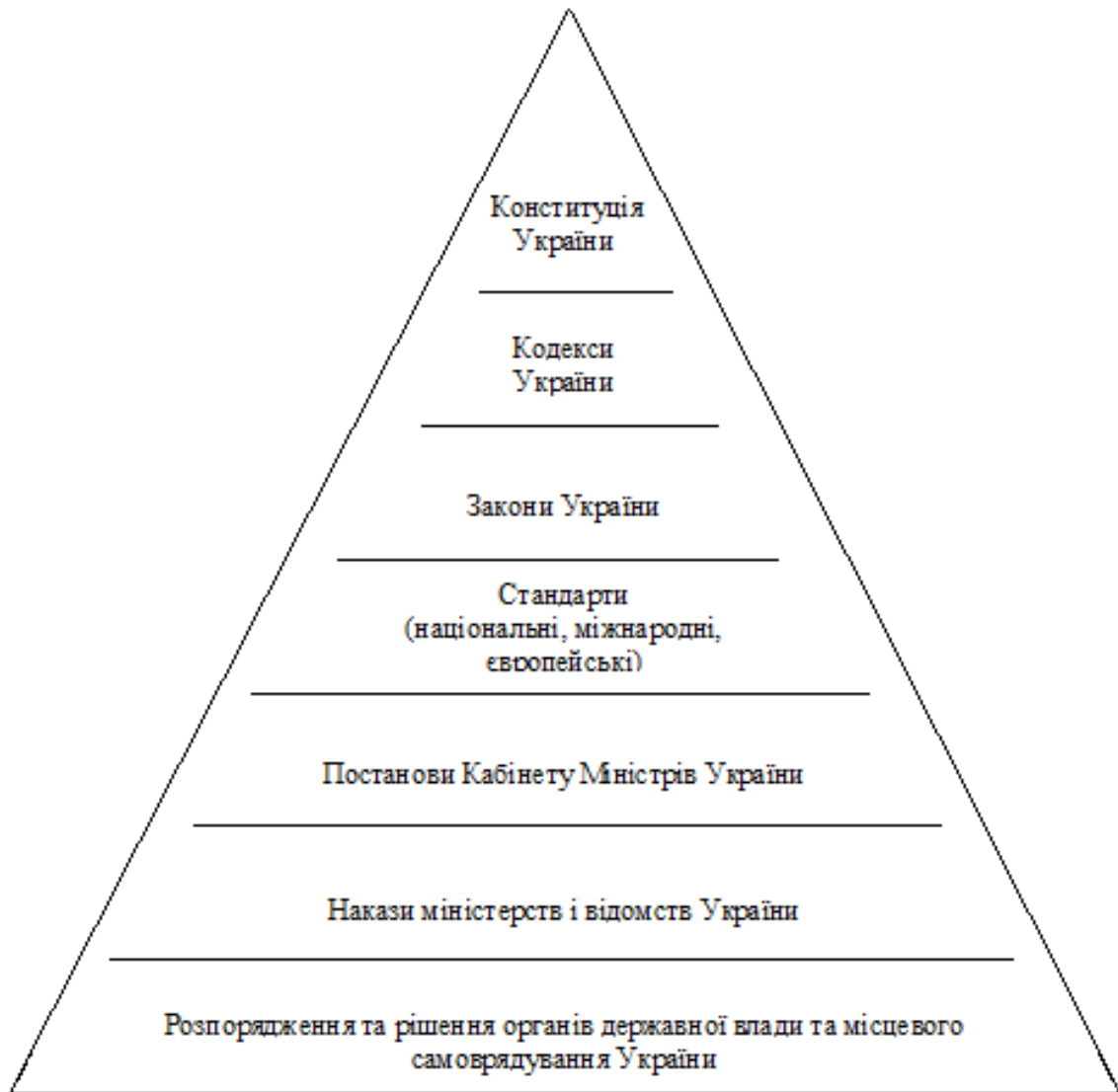


Рис. 1.1. Схема законодавчого забезпечення процесів державного регулювання проведення грошової оцінки земель

Під час підготовки ринку до продажу земель сільськогосподарського призначення та прав на них чималу увагу держави було зосереджено на питаннях належної організації державного регулювання проведення грошової оцінки земель. За нинішніх умов фіксують невисокий рівень цін на зазначені земельні ділянки та права на них. Це спричинено недосконалістю законодавчої бази, обмеженістю фінансування заходів щодо реалізації вже прийнятих рішень, низьким рівнем соціального забезпечення громадян, складною економічною та політичною ситуацією в країні.

Дослідники О. О. Кабанець та А. В. Мерзляк [25] провели аналіз напрямів державного регулювання інфраструктурного забезпечення виконання функцій ринку земель у країні, на основі якого виділено такі основні функції:

- інформаційні;
- реєстраційні;
- оцінні;
- торговельні;
- розрахункові;
- нотаріальні;
- консультативні;
- науково-дослідні;
- іпотечні;
- страхувальні.

Під час дослідження було виявлено ряд проблем державного регулювання формування й розвитку інфраструктури ринку земель в Україні, які переважно стосуються правової сфери.

Згідно зі ст. 25 Закону України «Про оцінку земель» державне регулювання у сфері оцінки земель полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення такої оцінки, контролю в цій сфері, упровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель [2].

Доцільність застосування прогресивних методів управління економіки під час державного регулювання проведення грошової оцінки земель зумовлена унікальністю землі як об'єкта та функцією грошової оцінки земель як одного з важелів державного регулювання економіки на різних рівнях. Тому, згідно з критеріями класифікації, методи державного регулювання проведення грошової оцінки земель можна згрупувати за:

- 1) характером дії;
- 2) характером впливу;
- 3) засобами впливу;
- 4) масштабами дії;
- 5) часом дії;
- 6) за рівнем впливу [26].

Методи державного регулювання проведення грошової оцінки земель за характером дії можна поділити на методи примусу, спонукання та переконання. При цьому слід зазначити, що на різних етапах становлення грошової оцінки земель доцільне застосування різного співвідношення методів примусу, спонукання та переконання. На початковому етапі методи примусу займали провідну роль у зв'язку з нерозвиненістю нормативно-правової бази (слабким законодавчим полем), відсутністю відповідного оціночного досвіду, переходом економіки на ринкові засади тощо. Поступово вдосконалення нормативно-правової бази, застосування міжнародного й європейського досвідів, поліпшення інформування суб'єктів оцінки земель, тобто застосування методу спонукання, привело до розвитку земельно-оціночної діяльності, створення окремих методик та порядків нормативної та експертної грошової оцінки земель. У зв'язку із виділенням трьох рівноправних форм власності на землю відбулися процеси переходу від єдиної державної форми власності на землю до колективної, а в подальшому – комунальної та приватної, водночас актуалізувалося питання щодо збільшення ролі методів переконання. Як і для методів державного регулювання економіки, доцільним і раціональним буде співвідношення методів примусу, спонукання та переконання 4:4:2 під час державного регулювання проведення грошової оцінки земель.

Методи державного регулювання проведення грошової оцінки земель за характером впливу можна поділити на прямі та непрямі (опосередковані). Методи прямого впливу безпосередньо діють на суб'єктів ринку через інструменти прямого впливу, до яких можна віднести плани, цільові комплексні державні програми, нормативи, ліцензії тощо. Методи непрямого

впливу складаються із системи правових та економічних методів і регламентують поведінку суб'єктів ринку опосередковано, впливаючи на їхні інтереси через інструментарій окремих напрямів економічної політики, наприклад, таких як бюджетно-податковий, інвестиційно-інноваційний тощо, та систему правових методів.

За засобами впливу методи державного регулювання проведення грошової оцінки земель можна поділити на адміністративні, економічні, правові та соціально-психологічні, співвідношення між якими змінюється відповідно до рівня розвитку ринкових відносин та економічної ситуації у країні. Слід зазначити, що під час утвердження ринкових цінностей методи прямого впливу – адміністративні поступаються непрямим методам – економічним.

За масштабом дії можна виділити загальні методи державного регулювання проведення грошової оцінки земель та часткові методи, що мають обмежений спектр дії.

За часом дії можна виділити довгострокові методи державного регулювання проведення грошової оцінки земель та короткострокові (емпіричні). Серед довгострокових методів можна виділити державне програмування, що позитивно впливає на скорочення стихійності та стимулювання зростання цілеспрямованого впливу на відповідні процеси. Серед характерних рис короткострокового (емпіричного) державного регулювання проведення грошової оцінки земель є те, що його заходи зумовлюються нагальною потребою термінового вирішення питань, які мають негативний чи гальмівний характер і тому заздалегідь не можуть бути заплановані. Зокрема, перехід до ринкової економіки спонукав до переходу від однієї до трьох рівноправних форм власності на землю, що, у свою чергу, зумовило визнання земельних ділянок як об'єктів нерухомості, та запровадження плати за землю, визначення їхньої вартості, установлення розміру податків за перехід прав на них тощо, що зумовило внесення змін в

існуючі законодавчі акти та прийняття ряду нових спеціальних законів та підзаконних актів.

За рівнем впливу можна виділити загальнодержавні, регіональні та локальні методи державного регулювання проведення грошової оцінки земель. Слід відмітити, що ігнорування регіональної політики часто призводить до значних диспропорцій та викликає нагромадження соціально-економічних проблем [26].

Як приклади можна навести:

1. За відсутності коштів у місцевих бюджетах – передбачення цільового державного фінансування робіт у 2006–2007 рр. з першої нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та надання повноважень щодо визначення виконавців робіт і здійснення державної землевпорядної експертизи відповідної технічної документації відповідним територіальним підрозділам центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.
2. З метою виконання положень ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» [2] прийняття 7 лютого 2018 р. Постанови Кабінету Міністрів України № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» та цільового державного фінансування зазначених робіт [27].
3. Запровадження оцінки для цілей оподаткування.
4. Введення системи диференційованого або пільгового оподаткування земель тощо.

Розвиток суспільних відносин спонукає до пошуку та застосування нових принципів і підходів, тому питанням моделювання приділяється багато уваги.

Під моделлю розуміють відтворення чи відображення об'єкта, задуму, опису чи розрахунків, що відображає або імітує, відтворює принципи внутрішньої організації або функціонування, певні властивості, ознаки чи (та)

характеристики об'єкта дослідження. У свою чергу, модель – це описово-макетне представлення об'єкта або явища, що є спрощеною версією модельованого об'єкта. Розрізняють моделі, створені наближенням, відтворенням і кодуванням. З метою удосконалення державного регулювання проведення грошової оцінки земель доцільно застосовувати:

- модель земельно-оціночних процесів – експеримент для дослідження аналізу процесів і його складових;
- ситуаційні моделі – розгляд станів взаємовідносин у державі у сфері оцінки земель для опису, аналізу, оцінки, управління та прогнозу;
- імітаційні моделі – різновид математичних моделей, що описують динамічні процеси в реальних системах і піддаються перевірці;
- економіко-математичні моделі;
- інформаційні моделі, тобто формування за параметризованими показниками станів, об'єктів (матриця, масиви даних, графіки, розрахунки тощо);
- модель економічного процесу для опису, аналізу, оцінки, управління, прогнозу;
- ієрархічні моделі;
- мережеві інформаційні моделі;
- об'єктно-зорієнтовані моделі.

Тобто під час державного регулювання проведення грошової оцінки земель застосовують методи державного регулювання економіки, які за загальною структурою класифікації схожі з методами державного регулювання економіки. Державне регулювання економіки та державне регулювання у сфері оцінки земель під час моделювання вимагають відповідного ефективного нормативно-правового забезпечення [26].

1.2. Законодавче забезпечення проведення грошової оцінки земель

Правовою основою виконання робіт із грошової оцінки земель є перш за все Конституція України [28] та Земельний кодекс України [1]. Земельним кодексом України (ст. 201) [1] та ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» [2] передбачено три види оцінки земель, одна з яких – грошова. Залежно від порядку проведення та призначення вона поділяється на нормативну та експертну, з визначеною періодичністю їх проведення.

Під час здійснення землеустрою Законом України «Про землеустрій» [29] (ст. 37–39) передбачено такі роботи: бонітування ґрунтів, земельно-оціночні роботи та природно-сільськогосподарське районування земель. Природно-сільськогосподарське районування земель є основою для проведення оцінки земель, розробки схем землеустрою та техніко-економічного обґрунтування використання й охорони земель, робочих проектів землеустрою. У свою чергу, земельно-оціночні роботи виконують з метою визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель [29].

Формування нормативно-правової бази оцінки земель відбувається в складних економічних умовах і триває не одне десятиліття [30–32].

Земельним кодексом [1] передбачено розподіл земель на дев'ять категорій за основним цільовим призначенням. З метою визначення вартості земельних ділянок різних категорій земель, цільового призначення та видів використання земельних ділянок у межах певної категорії земель, для різних цілей прийнято чотири методики та чотири відповідні порядки, які регулюють питання різних видів грошової оцінки земель [15, 18–24], а саме:

- Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [15];
- Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [18];
- Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [19];
- Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [20];

- Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [21];
- Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [22];
- Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [23];
- Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [24].

У Законі України «Про оцінку земель» [2] зазначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами. Тобто, проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок різних категорій та функціонального призначення відбувається відповідно до визначених методик [15, 18–19] і включає:

- для земель сільськогосподарського призначення – норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення відповідного угіддя;
- для земель населених пунктів – витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів;
- для земель несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, – норматив рентного доходу для відповідної категорії земель.

Незважаючи на різні завдання, цілі, призначення, принципи, методичні підходи, методи та методики [15, 18–19], виділяють загальні риси процедури проведення грошової оцінки земельних ділянок різних категорій земель (табл. 1.1).

Особливості нормативної грошової оцінки земель

| № з/п | Показник | Нормативна грошова оцінка земель | | |
|-------|---|--|---|---|
| | | сільськогосподарського призначення | населених пунктів | несільськогосподарського призначення |
| 1 | Методика | 2016 р. | 1995 р. | 2011 р. |
| 2 | Порядок | 2017 р. | 2016 р. | 2013 р. |
| 3 | Інформаційна база | – відомості Державного земельного кадастру (кількісна й якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель); – документація із землеустрою | – відомості Державного земельного кадастру; – інвентаризація земель; – генеральні плани населених пунктів; – плани зонування територій; – детальні плани території; – державна статистична звітність | – відомості Державних кадастрів (земельного, лісового, водного); – документація із землеустрою; – містобудівна документація на регіональному рівні (схеми планування території областей та районів) |
| 4 | Вихідний документ | Технічна документація | | |
| 5 | Дані за результатами проведення оцінки ділянки | Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель | | |
| 6 | Періодичність проведення | 5-7 років | 5-7 років | 7-10 років |
| 7 | Необхідність (вид) державної землепорядної експертизи | обов'язкова, згідно із Законом України «Про державну експертизу землепорядної документації» [34] | | |
| 8 | Вихідна грошова основа для розрахунку | норматив капіталізованого рентного доходу відповідного с.-г. угіддя | витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів | норматив рентного доходу для відповідної категорії земель |
| 9 | Розрахунок на 1 площі | грн/га | грн/м ² | грн/м ² |
| 10 | Щорічна індексація (Кі) | відповідно до Податкового кодексу України [35] | | |
| 11 | Виконавець робіт | розробники документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» [29] | | |

Відзначимо, що спільною інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель є відомості Державного земельного кадастру. Прийнятий у 2011 р. Закон України «Про Державний земельний кадастр» [33] перевів Державний земельний кадастр України на новий рівень. Сучасне визначення Державного земельного кадастру полягає в позиціонуванні його як єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі, їхнє цільове призначення, обмеження у їхньому використанні, дані про кількісну й якісну характеристику земель, їхню оцінку, про розподіл земель між власниками та користувачами [33]. Проте часто під час оцінки використовують застарілі дані, що в подальшому призводить до спотворення кінцевого результату грошової оцінки ділянок.

Статтею 271 Податкового кодексу України [35] встановлено, що базою оподаткування є саме нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації та площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Ставки земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від їхнього місцезнаходження) встановлено в таких розмірах від їхньої нормативної грошової оцінки:

- для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 % та не більше 1 %;
- для земель загального користування – не більше 1 %;
- за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності) – не більше 12 %;
- для всіх інших земель – не більше 3 %.

Особливу увагу приділяють землям сільськогосподарського призначення під час підготовки ринку до продажу цих земель та прав на них.

Ураховуючи економічні перетворення в країні та розвиток законодавчої бази, 11 жовтня 2002 р. Постановою Кабінету Міністрів України № 1531 затверджено чинну Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок [20], якою регламентується проведення експертної

грошової оцінки земельних ділянок усіх без винятку категорій земель, під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку. Новою методикою [20] встановлено, що «об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами». Під час оцінки земельна ділянка або її частина розглядаються як вільні від поліпшень та придатні для найбільш ефективного використання. Тобто у новій методиці [20] передбачено розгляд варіантів використання земельних ділянок з погляду не лише ефективного, а найбільш ефективного їхнього використання.

Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [24], затвердженим наказом Держкомзему України від 9 січня 2003 р. № 2, визначено склад робіт з експертної грошової оцінки, вимоги до оформлення її результатів, здійснення рецензування звітів про оцінку земельної ділянки, її частини та прав щодо неї. Порядком [24] передбачено термін чинності звіту – один рік з дати оцінки та можливість публікації її результатів, якщо про це йшлося в договорі про оцінку.

У Податковому кодексі України [35], прийнятому 2 грудня 2010 р. № 2755-VI ст. 289 передбачено індексацію нормативної грошової оцінки земель. З 1 січня 2015 р. Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28 грудня 2014 р. № 71-VIII [36] внесені зміни до ст. 289 Податкового кодексу України [35] і передбачено, що коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель, а у випадку, якщо індекс споживчих цін (I) не перевищує 100 %, його застосовують зі значенням 100:

$$K_i = I:100, \quad (1.1)$$

де I – індекс споживчих цін за попередній рік.

Згідно із змінами, внесеними Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні» від 21 грудня 2016 р. № 1797-VIII [37], з 1 січня 2017 р. передбачено, що у випадку якщо індекс споживчих цін (І) перевищує 115 %, його застосовують зі значенням 115.

Крім того, з метою врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації), застосовують коефіцієнт 1,756 [38].

З метою актуалізації даних та показників нормативної грошової оцінки земель 23 листопада 2011 р. прийнято Постанову Кабінету Міністрів України № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [39]. Передбачено, що об'єктом нормативної грошової оцінки земель за цією методикою є земельна ділянка, що використовується за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вона віднесена (крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення). При цьому під час розрахунку коефіцієнта, який ураховує вид використання земельної ділянки (Кв), беруть до уваги склад угідь земельної ділянки (Кв1), який визначають згідно з дод. 7 до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів) [23]. Для ріллі, рослинний покрив земель і ґрунти, землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями та дворами (код групи угідь згідно з КВЗУ [40] – 001, 002, 013) цей коефіцієнт дорівнює 1,0.

Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [41] внесено зміни до Постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та

населених пунктів» [17] (виключено слова в назві «сільськогосподарського призначення та») і затверджено нову Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [15], до якої в подальшому вносили зміни, згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2017 р. № 637 та від 7 лютого 2018 р. № 105 [42, 27].

Тобто нині діє Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [18], затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 з останніми змінами, унесеними Постановою Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2017 р. № 637 [27]. Для оцінки земель у межах населених пунктів наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 р. № 489 затверджено новий Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [22], у п. 11 якого зазначено, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, які розташовані в межах населених пунктів, здійснюється відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, який затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 р. № 262 [21].

Проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, як і за попередньою методикою [17], передбачено окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, перелогами, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення. Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення визначаються згідно з нормативом капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, який наведено в додатку до Методики [15] та для сільськогосподарських угідь з урахуванням показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп

ґрунтів природно-сільськогосподарських районів. Особливості нормативної грошової оцінки земель наведено в табл. 1.1.

Новим Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [21] визначено процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги) та несільськогосподарські угіддя на землях сільськогосподарського призначення.

З метою функціонування повноцінного сучасного Державного земельного кадастру, згідно з вимогами Порядку ведення Державного земельного кадастру [40], за результатами нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення складають електронний документ.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» [27] у 2018 р. проведено загальнонаціональну (всеукраїнську) нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів і результати якої розміщені на офіційному веб-сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру – «портал нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [43]. Зараз портал працює в дослідному режимі.

Відзначимо, що затверджена Методика [15] не була єдиним із запропонованих варіантів. Колектив учених національного наукового центру «Інститут аграрної економіки» (М. М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк, Н. А. Солов'яненко, С. А. Балюк, М. В. Лісовий, А. В. Комариста) [5] запропонували новий методичний підхід, оснований на визначенні показників, які містять в основі нормативну (природну) урожайність (без унесення добрив) зернових культур (без кукурудзи) та нормативні виробничі

витрати на їх вирощування, отримані за даними технологічних карт. Зазначений підхід забезпечує здійснення нормативної грошової оцінки кожної агрогрупи ґрунтів, і вже на їх основі – проведення оцінки окремої земельної ділянки або всього земельного масиву, землеволодіння або землекористування суб'єкта господарювання, адміністративного району, області, України. Тобто, на відміну від Методики 1995 р. [17] та чинної Методики 2016 р. [15], запропоновано підхід не «від загального до часткового», а «від часткового до загального».

Визначення нормативної врожайності зернових культур проводили за опрацьованими багаторічними даними польових дослідів, які здійснюються агрохімічною службою та географічною мережею польових дослідів, розміщених на основних типах ґрунтів. З 1991 р. досліді проводять дослідні станції та наукові інститути Національної академії аграрних наук України, зокрема, лабораторія Національного наукового центру «Інститут ґрунтознавства та агрохімії імені О. Н. Соколовського»).

Нормативні виробничі витрати на вирощування зернових культур визначали за сучасною технологією, які сформовані на основі постійних витрат (величина яких не залежить від рівня продуктивності земель) та змінних витрат (які залежать від урожайності зерна), до яких додають загальновиробничі та загальногосподарські витрати. Дослідження проведено в різних природно-економічних зонах України (Степу, Лісостепу та Полісся). Експериментальні розрахунки показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення проведено на прикладі трьох областей – Волинської, Запорізької і Харківської.

Отже, здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є актуальним питанням, і пошук нових підходів до неї потребує наукової підтримки. Тому можна стверджувати, що економічні процеси, які відбувалися в країні, прямо впливали і відображалися на грошовій оцінці земельних ділянок.

Згідно з розглянутими нормативно-правовими актами, під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, на відміну від експертної, визначають не вид вартості, а нормативну грошову оцінку відповідних ділянок. Тому під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок потрібно визначати нормативну вартість земельних ділянок. Тоді тлумачення запропонованого терміна буде таким: нормативна вартість земельної ділянки – це вартість земельної ділянки, визначена за встановленими та затвердженими нормативами, на основі капіталізованого рентного доходу відповідних земель, з урахуванням їхнього кількісного та якісного складу.

Сучасним законодавством встановлено порядок проведення нормативної грошової оцінки земель різного призначення, який наведено в дод. А на рисунках А1–А3.

В українському законодавстві земельна ділянка вважається, як і в усьому світі, об'єктом нерухомості. Вперше в Законі України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [44] земельну ділянку було офіційно розглянуто, як об'єкт нерухомості. Проте наприкінці 2003 р. був прийнятий окремий Закон «Про оцінку земель» [2], і словосполучення «у тому числі земельних ділянок» було вилучено, але основні законодавчі вимоги стали розповсюджуватися на земельні ділянки як об'єкти нерухомого майна.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [2] «експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту». А в Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок експертну грошову оцінку пояснюють як «процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату

оцінки» [20]. Тобто спостерігається неоднозначність тлумачення цього терміна.

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [20] регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством. Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їхні частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому «земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання» [20].

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [2] та методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [20] експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі трьох методичних підходів, які наведено в дод. Б на рис. Б.1, а.

Під час оцінки застосовують методичний підхід, який забезпечений найбільш повною інформацією. У рамках кожного методичного підходу або їх поєднання існують певні способи визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур яких дає змогу реалізувати певний методичний підхід, тобто методи оцінки [24, 45–46].

Слід відзначити, що відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [45] методичні підходи до проведення оцінки майна – земельних ділянок такі (дод. Б, рис. Б.1, б).

Національний стандарт №1 [45] є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна (див. дод. Б, рис. Б.1).

Стандартом № 1 [45] регламентовано базу оцінки та порядок визначення вартості, види вартості, методичні підходи до оцінки майна та їхні основні засади. Зазначено загальні вимоги до проведення незалежної

оцінки майна, складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна, рецензування звіту про оцінку майна.

Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» [46] є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності в разі їхнього продажу. Стандартом № 2 передбачено, що об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їхні частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їхні частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень. Також у стандарті охарактеризовано особливості застосування методичних підходів та оцінки окремих видів нерухомого майна.

Залежно від об'єкта оцінки, його функціонального використання, цільового призначення, мети та виду оцінки, наявності та прозорості ринку схожих об'єктів, інформації про них застосовують певний метод. Наприклад, у рамках методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок використовують методи прямої і непрямой капіталізації доходу. Основні методи оцінки в рамках методичних підходів наведено в табл. 1.2.

Слід відзначити, що в класичному розумінні автори-оцінювачі наводять 10 методів експертної грошової оцінки земельних ділянок: метод попарного порівняння, метод статистичного аналізу ринку, метод базової земельної ділянки, метод зисків, метод співвіднесення (перенесення), метод залишку для землі, метод розподілення доходу, метод розвитку (можливого використання), інвестиційний метод, економічний метод [47, с. 292–293].

Методи оцінки земельних ділянок [26]

| Метод оцінки | Методичний підхід |
|--|--|
| 1 | 2 |
| Метод попарного зіставлення | Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок |
| Метод статистичного аналізу ринку | |
| Інвестиційний метод | Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу |
| Метод капіталізації земельної ренти (метод зисків) | |
| Метод прямої капіталізації доходу | |
| Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) | |
| Метод прямого відтворення | Урахування витрат на земельні поліпшення |
| Метод заміщення | |
| Економічний метод | Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення |
| Метод співвіднесення (перенесення) | |
| Метод залишку для землі | Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення |
| Метод розподілення доходу | |
| Метод розвитку (можливого використання) | Поєднує використання всіх трьох методичних підходів |

Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [45] передбачено методи прямої капіталізації доходу та непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) (п. 42, 44), методи прямого відтворення та заміщення (п. 40), метод залишку для землі (п. 46). У Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна» [46] наведено метод прямої капіталізації доходу (п. 13) та метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) (п. 14), методи прямого відтворення (п. 9) та заміщення (п. 10).

Пунктом 2.7 Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [24] передбачено 13 методів, які можуть бути застосовані під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні, а саме: методи попарного зіставлення, статистичного аналізу ринку, інвестиційний метод, метод капіталізації земельної ренти (метод зисків), методи прямої капіталізації доходу та непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків), метод прямого відтворення, заміщення, економічний метод, метод співвіднесення (перенесення), залишку для землі, розподілення доходу, розвитку (можливого використання).

Також у п. 8 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [20] зазначено, що «за наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики», тобто й інші методи, крім попарного зіставлення і статистичного аналізу ринку. Тому в загальному вигляді метод базової земельної ділянки, який наведено в джерелі [47, с. 292–293] можна віднести до методів математичної статистики.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [20], загальні засади якої можна подати у вигляді схеми (дод. Б, рис. Б.2).

Експертна грошова оцінка включає кілька основних етапів [20], які наведено в дод. Б на рис. Б.3 та застосовуються для всіх видів оцінки. Незважаючи на обраний у подальшому процесі оцінки методичний підхід або

підходи, обов'язковою умовою є вивчення ситуації на ринку землі, тому що вона має прямий вплив на рівень цін об'єктів-аналогів, визначення ставки капіталізації (дисконтування) тощо.

На відміну від нормативної, особливістю під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є те, що по-перше, вона розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання, по-друге, визначають найбільш ефективне використання для кожної земельної ділянки.

Загальний порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення можна представити у вигляді схеми, наведеної у дод. Б на рис. Б.4.

Загальний порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення розташованих у межах та за межами населених пунктів можна подати у вигляді схеми, наведеної у дод. Б на рис. Б.5.

Також під час здійснення оцінки та застосування її результатів можуть бути застосовані й інші нормативно-правові акти. Ураховуючи, що «експертна грошова оцінка земельних ділянок є результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав», то, наприклад, більш детально речові права, у тому числі на чуже майно та їх реєстрація, прописані в Цивільному кодексі України [48], Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [49], орендні відносини – у Законі України «Про оренду землі» [50], особливості іпотеки або застави – у законах України «Про іпотеку» [51] та «Про заставу» [52] тощо.

Існує неоднозначність трактування деяких положень щодо державної експертизи землевпорядної документації. Зокрема, Законом України «Про оцінку земель» [2] передбачено, що звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню «у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на

вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом» (ст. 22), а ст. 21 зазначеного закону передбачено, що «звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності в разі їх продажу підлягають державній експертизі відповідно до закону» [2]. Згідно зі ст. 21 «технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [2] підлягає державній експертизі, відповідно до затвердженої методики [53]. Згідно зі ст. 9 Закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації» обов'язковій державній експертизі підлягають технічні документації з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок [34], а вибіркова державна експертиза проводиться за ініціативою Держгеокадастру щодо об'єктів, які не підлягають обов'язковій експертизі, та не може перевищувати 10 % об'єктів, які їй підлягають, за кожним розробником (ст. 10).

У свою чергу, добровільна державна експертиза проводиться за ініціативою замовника або розробника об'єкта експертизи щодо об'єктів, які не підлягають обов'язковій державній експертизі (ст. 10). Згідно з Методикою проведення державної експертизи земельпорядної документації [53] обов'язкова державна експертиза проводиться щодо технічної документації з бонітування ґрунтів (на особливо цінних землях) та технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Статтею 36 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру про «нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок» та «бонітування ґрунтів» [33]. Отже, зазначеним законом розділені нормативна грошова оцінка земель та нормативна грошова оцінка земельних ділянок. Порядок ведення Державного земельного кадастру затверджено Постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.11.2012 [40].

Відповідно до п. 4 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення «за результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення територіальний орган Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місцезнаходженням земельної ділянки видає витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель» [15]. Пунктом 1 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення встановлено, що «за результатами проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в межах району складається технічна документація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення району», а також згідно з п. 3 «до затвердження технічної документації про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення району нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки може визначатись за технічною документацією про нормативну грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення» [21].

Пунктом 2¹ Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів передбачено, що «дані за результатами проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель, що видається територіальним органом Держгеокадастру за місцезнаходженням земельної ділянки» [18]. Згідно з розділом 3 п. 1 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [22] «за результатами нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються ... як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

У пункті 8 Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) зазначено, що «за результатами проведення нормативної грошової оцінки

земель в межах району складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земель району, що затверджується районними радами. Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки оформлюють і видає територіальний орган Держгеокадастру як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель району» [19]. Згідно з п. 3.1 Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) «за результатами проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району складається технічна документація про нормативну грошову оцінку земель району» [23]. Пунктом 3.4 встановлено, що «до затвердження технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району нормативна грошова оцінка земельних ділянок визначається за технічною документацією про нормативну грошову оцінку земельної ділянки».

Тобто Законом України «Про оцінку земель» [2] чітко не встановлено форму державної експертизи землепорядної документації для технічних документацій з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а різні нормативно-правові акти мають своє трактування обов'язковості проведення державної експертизи технічних документацій з оцінки земель та земельних ділянок.

З метою забезпечення високої якості проведення земельно-оціночних робіт [54] прийнято ряд нормативно-правових актів щодо підготовки оцінювачів [55–59]. Але серед фахівців-оцінювачів переважає думка щодо централізованої підготовки кадрів через систему вищих навчальних закладів. До 1 вересня 2015 р. діяли переліки спеціальностей, за якими здійснювалася підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за освітньо-кваліфікаційними рівнями спеціаліста та магістра, відповідно до яких проводилася підготовка оцінювачів на базі бакалавра галузі знань 0801 «Геодезія та землеустрій» напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій», спеціаліста – 7.08010104 «Оцінка землі та нерухомого майна» та магістра – 8.08010104 «Оцінка землі та нерухомого

майна» [60 – 61]. За новим переліком галузей знань і спеціальностей, за якими здійснюється підготовка здобувачів вищої освіти, таку підготовку проводять в межах освітньо-кваліфікаційного рівня магістра галузі знань 19 «Архітектура та будівництво» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» [62].

Отже, відзначено розбіжності в ряді нормативно-правових актів, які вимагають негайного усунення з метою однозначного трактування відповідних положень.

1.3. Міжнародний досвід оцінки земель

Особливості ставлення кожної країни до земельних ресурсів залежать від соціально-економічної та політичної ситуації у країні, рівня та пріоритетів її розвитку, тому країни обирають свої підходи до оцінки земель та прав на неї на основі відповідної методичної бази. На основі світового досвіду в Україні сформовано свої підходи і прийнято методики оцінки земельних ділянок різного цільового призначення та функціонального використання.

Щодо земель сільськогосподарського призначення необхідно відзначити наявність у міжнародних методиках обов'язкового обліку природних особливостей та економічних умов обробітку сільськогосподарських культур на відповідних ділянках з метою встановлення рентної складової при використанні землі як засобу виробництва в сільському господарстві. Дослідження зарубіжних та вітчизняних учених виявили чимало факторів, які мають суттєвий вплив на показники оцінки під час визначення вартості земель [63, с. 220, 58]. До таких факторів належать:

1) фізичні:

– природні – територія, землі, клімат, ґрунти, ресурси;

– штучні поліпшення – будівлі та споруди, транспортна мережа (шляхи), комунальні об'єкти, гідротехнічні споруди та об'єкти меліорації, протиерозійні споруди тощо;

2) соціальні:

- чисельність населення;
- розмір сімей;
- стиль і рівень життя;
- освітній рівень та ін.;

3) економічні:

- рівень доходів;
- ціни;
- зайнятість;
- рівень банківських відсотків;
- кредитна політика і наявність кредитних ресурсів;
- розмір кредитної плати;

4) політичні (адміністративні):

- зонування;
- охорона довкілля;
- податкова політика;
- будівельні норми і правила;
- комунальні послуги;
- безпека тощо.

Зазначена система взаємопов'язаних факторів оцінки земельних ділянок діє в умовах обмеженості земельних ресурсів, тому ціновий рівень на землі сільськогосподарського призначення є достатньо високим, а окупність використання земель здійснюється переважно за рахунок їхньої високої продуктивності та фінансової державної підтримки.

Досить актуальними питаннями серед науковців і практиків є питання дослідження й аналізу міжнародного досвіду в оцінці об'єктів нерухомості, у тому числі земельних ділянок, та їхньої системи оподаткування з метою

подальшого його застосування в сучасних умовах розвитку України. Зазначеним питанням присвячено праці В. Г. Андрійчука [64], В. І. Блонської [65], Н. М. Бобох [66], К. Гривнак [67], Ю. Ф. Дегтяренко [47], А. В. Дивнич [68], О. І. Драпіковського, І. Б. Іванової [69 – 72], В. Зайця [73, 74], В. М. Кілочко [75], М. Г. Лихогруда [47], Ю. М. Манцевича [47], О. Нів'євського, С. Кандул [76], І. І. Огороднікової [78, 79], К. О. Омельчак [80], Т. П. Остапчук [81], Ю. М. Палехи [47, 82, 83], Б. Й. Пасхавер [84], А. В. Попова [85], В. Ю. Прокопенко [86], Д. М. Серебрянського [79], М. Г. Ступеня [87, 88], О. В. Тіпакової [204], М. В. Трубіної [78 – 79, 91], М. М. Федорова [4 – 5, 92 – 93, 95], О. В. Ходаківської, І. В. Юрченка [4, 96 – 106] та ін.

Особливості міжнародного досвіду проведення грошової оцінки земель охарактеризовано в табл. 1.3.

У Великобританії, Канаді, Німеччині та Білорусі оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводять у два етапи.

Система оцінки земель у Великобританії містить два етапи. На першому – проводять агрокліматичну оцінку (або фізичну класифікацію земель). При цьому основним критерієм віднесення земель до того чи іншого виду виступають:

- відмінність у кліматичних умовах (температура, кількість опадів);
- якість ґрунтів;
- місцезнаходження;
- рельєф.

Науковець М. Г. Ступень [88] зазначає, що до першого класу відносять землі з незначними обмеженнями їхнього сільськогосподарського використання та землі, які не мають таких обмежень. Вони придатні для вирощування широкого асортименту культур і забезпечують високу їхню врожайність. До наступних класів відносять землі з невеликими, середніми, серйозними та дуже серйозними обмеженнями для сільськогосподарського використання.

Особливості міжнародного досвіду проведення грошової оцінки земель

| № з/п | Етапи оцінки земель | Країна | Особливості |
|-------|--|----------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | I – агрокліматична оцінка (бонітування ґрунтів); | Великобританія | На I етапі – виділення видів земель. Проводять кожні п'ять років |
| 2 | II – економічна оцінка | Німеччина | За результатами оцінки землі с.-г. призначення поділяються на сім основних груп |
| 3 | | Канада | Економічну оцінку земель проводять на основі врожайності с.-г. культур без вартісного обчислення |
| 4 | | Білорусь | Кадастрова вартість земельної ділянки максимально наближена до ринкової вартості. Створено оціночні карти |
| 5 | | Чехія | Після проведення зазначених робіт здійснюється районування земельного фонду, за результатами якого с.-г. землі з однаковими кліматичними та ґрунтовими умовами об'єднуються у виробничі типи та підтипи, тобто створюються зони придатності за приблизно однаковими умовами для вирощування окремих с.-г. культур |
| 6 | | Словаччина | |
| 7 | | Румунія | |
| 8 | | Угорщина | |
| 9 | | Польща | Існує вісім класів бонітету ґрунтів та чотири комплекси с.-г. придатності земель. Ціну 1 га землі визначають як добуток ціни за 1 ц жита на оціночну ставку 1 га. Законом установлено податок на землю в нагуральному обчисленні з урахуванням виду та класу земель |

Продовження табл. 1.3

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|---|-------------------------|---|
| 10 | I – агрокліматична оцінка; II – економічна оцінка | Сполучені Штати Америки | Не розроблено єдиної методики економічної оцінки земель, однак домінуючим підходом є модель капіталізації доходу. Найбільш відомою методикою оцінки земель є методика Сторі (п'ять класів). На основі матеріалів оцінки земель надають рекомендації щодо раціональних сівозмін тощо |
| 11 | I – агрокліматична оцінка (бонітування ґрунтів); II – індивідуальна оцінка земельних ділянок | Республіка Казахстан | Ціну землі визначають, за такими показниками: вартість валової продукції з 1 га, витрати виробництва на 1 га, розрахунковий рентний дохід з 1 га, ставка капіталізації |
| 12 | I – агрокліматична оцінка (бонітування ґрунтів); II – оцінка через капіталізований чистий дохід, тобто метод земельної ренти | Швейцарія | Право приватної власності на землю в с.-г. виробників |
| 13 | I – на рівні регіону складаються шкалу оцінки вирощуваних культур і інтенсивності виробництва; II – шкалу уточнюють на рівні муніципалітету; III – індивідуальна оцінка земельних ділянок | Іспанія | Застосовують метод оцінки земель с.-г. призначення, в основу якого покладено визначення прибутковості культур з урахуванням рівня інтенсивності. Установлена прибутковість капіталізується під 3 %, що і дає вартість земель |
| 14 | I – класифікація земель на геоморфологічній основі; II – розподіл окремих парцел за класами | Франція | Процес оцінки є найбільш досконалим і ефективним. Основна одиниця оцінки земель – парцела |

На наступному етапі проводять оцінку земель за природними факторами – економічну оцінку (або економічну класифікацію) у межах виділених на першому етапі видів земель, яка базується на показнику стандартної чистої продукції [88; 89, с. 6].

Стандартну чисту продукцію визначають як вартість продукції, яка властива для цих земель і може бути отримана при нормальному – середньому рівні догляду із застосуванням добрив під час вирощування. Вона становить різницю між вартістю одержаної продукції і вартістю насінневого матеріалу та вимірюється у фунтах стерлінгах з 1 акра, який дорівнює 0,45 га.

Під час оцінки можуть виникати складності встановлення показників оцінки. Це викликано значним коливанням розмірів стандартної чистої продукції з одиниці площі однакових фізичних класів землі, але різної спеціалізації господарств. Тому актуальності набуло питання розроблення та встановлення меж коливання стандартної чистої продукції на землях усіх класів для різних типів спеціалізації.

У Великобританії проводять оцінку земель кожні п'ять років, що дозволяє, у разі усунення обмежувальних чинників із застосуванням новітніх розробок науки та техніки, здійснювати трансформацію земель до більш високого класу [88].

Велику увагу оцінці земель сільськогосподарського призначення приділяє Німеччина. Групою авторів – О. Г. Кудіною [77], М. Г. Ступенем [88], Г. Б. Третьяковою [89] – було виявлено, що з 1965 р. оцінка земель сільськогосподарських підприємств у Німеччині також здійснюється у два етапи: агрокліматична та економічна оцінка. Спершу визначають цінність (потенціал) земельної ділянки, для чого використовують відносні оцінки земельних ділянок.

Оцінка в балах відображає відносну родючість ділянки відповідно до «еталонної», тобто до ділянки з оцінкою в 100 балів. Потім отримані бали для земельної ділянки уточнюють відповідно до економічних і організаційно-виробничих чинників, таких як розташування щодо транспортних комунікацій і

ринків збуту, рівень цін і заробітної плати в цій місцевості тощо. Як зазначає О. Г. Кудінова [77], вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення виражається в капіталізації об'єктивного чистого доходу. За результатами оцінки землі сільськогосподарського призначення в Німеччині поділяють на сім основних груп:

перша – кращі землі;

друга – дуже добрі землі, придатні для вирощування усіх вимогливих культур;

третья – добрі землі, придатні для вирощування цукрових буряків і пшениці;

четверта – землі середньої якості, місцями придатні для вирощування пшениці, але переважно – для жита, вівса, кормових буряків;

п'ята – землі задовільної якості, придатні для вирощування жита, вівса, кормових буряків, картоплі;

шоста – погані землі, придатні для жита та картоплі;

сьома – найгірші землі, придатні для жита та люпину.

Як зазначає Г. Б. Третьякова [89, с. 6], у Канаді, оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводять у два етапи, як у Німеччині та Великобританії.

На першому етапі здійснюють агрокліматичну оцінку, де враховують такі чинники:

- клас придатності земель для сільськогосподарського призначення;
- характер та інтенсивність використання земель у фермерському господарстві;
- місцезнаходження земель тощо.

Усі вищезазначені дані відображають на спеціальних польових картках, а потім на підставі даних карт проводять розрахунок вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення на основі капіталізованого доходу, отриманого з ділянки.

У Канаді оцінкою земель займається Служба інвентаризації, завданням якої є забезпечення вивчення земель за єдиною для країни програмою. Головна мета програми – надання до управління органів влади точних і повних даних про продуктивність земельних ресурсів країни. Особливістю економічної оцінки земель у Канаді є її проведення на основі врожайності сільськогосподарських культур без вартісного обчислення [81].

Як і в Україні, у Білорусі оцінка сільськогосподарських земель базується на основі даних бонітування ґрунтів, що визначає відносну їхню придатність для вирощування сільськогосподарських культур, і технологічних властивостей землі як засобу виробництва з розрахунком нормативного чистого доходу на 1 га, який у подальшому капіталізується. Тобто, оцінка сільськогосподарських земель включає два етапи: перший – агрокліматична оцінка, другий – економічна оцінка [77].

Як і в більшості країн Європи, у Румунії, Словаччині, Угорщині та Чехії оцінку земель проводять на основі дослідження ґрунту – здійснення бонітування, в основу якого покладені чинники, що мають постійний характер: ґрунт, клімат і рельєф. Земельно-оціночні роботи в цих країнах спрямовано на вивчення властивостей навколишнього природного середовища та їхнього впливу на продуктивність сільськогосподарських земель. Якість ґрунтів, як і в українській методиці, оцінюється за 100-бальною шкалою, яка характеризує її природну родючість. Визначені бали в подальшому використовують під час проведення економічної оцінки землі, тобто встановлення придатності для вирощування певних сільськогосподарських культур. Після проведення зазначених робіт здійснюють районування земельного фонду, за результатами якого сільськогосподарські землі з однаковими кліматичними та ґрунтовими умовами об'єднують у виробничі типи та підтипи, створюючи зони придатності з приблизно однаковими умовами для вирощування певних сільськогосподарських культур [63, 107].

На думку Т. П. Остапчук [81], найбільш ефективним і досконалим є процес оцінки французьких сільськогосподарських земель, здійснюваний

державою з 1925 р. та забезпечуваний завдяки веденню земельного кадастру. Це структурна система обліку кількості та якості земель з метою подальшого оподаткування.

У Франції, зазначає Ступень М. Г. [88], основними одиницями оцінки земель є парцели, на які поділяють сільськогосподарські угіддя, а також земельні ділянки, зайняті будівлями, промисловими та комерційними підприємствами. Винятком є лише землі військового відомства та землі, на яких не одержують дохід. Продуктивність парцел сільськогосподарського використання визначають за врожайністю сільськогосподарських культур з урахуванням витрат на насіннєвий матеріал, сівбу, догляд за посівами, збирання та транспортування врожаю, збереження рослинницької продукції тощо. Особливістю є визначення середньорічного чистого доходу за останні 15 років, крім двох найбільш урожайних і двох найменш урожайних років. Завершальним етапом оцінки окремих парцел є їхній розподіл за класами, інформацію за якими розміщують у спеціальних таблицях, так званих кадастрових матрицях.

Останніми роками у Франції запроваджено класифікацію земель на геоморфологічній основі, що ґрунтується на великомасштабній інвентаризації земель, з виділенням територій, які придатні для вирощування різних сільськогосподарських культур, розміщення пасовищ, лісорозведення та лісовідновлення, земель природоохоронного призначення тощо [81].

Дещо інший метод оцінки земель сільськогосподарського призначення використовують в Іспанії, в основу нього покладено визначення прибутковості культур з урахуванням рівня їхньої інтенсивності. Далі встановлену прибутковість капіталізують під 3 %, що і дає вартість земель [108, с. 246 – 248]. При цьому оцінка земель проводиться у три етапи. На першому етапі (на рівні регіону) технічні органи кадастрових представництв подають відомості територіальним радам з нерухомої власності за культурами, які вирощують у зазначеній місцевості, з додатком оцінки ґрунтових відмінностей, рівня внесення мінеральних добрив і технічної оснащеності господарств. Проводять

визначення списку вирощуваних культур і оцінку різних класифікацій відповідно до можливої інтенсивності виробництва кожної культури в цьому регіоні.

На другому етапі розроблену раніше шкалу оцінки вирощуваних культур й інтенсивності виробництва доводять до рівня муніципалітету з урахуванням його специфічних природних і ґрунтових умов. На основі пропозицій кадастрового представництва, після затвердження територіальною радою з нерухомої власності, кожному муніципалітету присвоюють кваліфікаційний номер.

Третій етап відповідає індивідуальній оцінці земельних ділянок, тобто встановлюють кадастрову вартість кожної сільської парцели з урахуванням агрономічної характеристики зони, прибутковості й інших факторів, що дозволяють:

- а) ранжувати рівень прибутковості;
- б) класифікувати землі залежно від прибутковості;
- в) оцінювати прибутковість (рентабельність) культур.

Обчислюють вартість шляхом капіталізації доходу з відповідної земельної ділянки. Прибутковість видів культур розраховують як різницю між доходом, отриманим від вирощуваної продукції, і витратами на виробництво цього виду продукції.

У Швейцарії спочатку проводять агрокліматичну оцінку земель, а наступний етап – оцінка земель сільськогосподарського призначення через капіталізований чистий дохід, тобто методом земельної ренти, а земель несільськогосподарського призначення – за ринковою вартістю, тобто методом порівняння продажів [88].

Дані, які наводять В. М. Акіншева [109] і О. М. Карасик [110], свідчать, що у Сполучених Штатах Америки не розроблено єдиної методики економічної оцінки земель, проте домінуючим підходом є модель капіталізації доходу, яка передбачає, визначення справжньої вартості активу через грошовий потік, який інвестор очікує отримати в майбутньому як результат володіння цим активом.

При цьому для врахування змін вартості грошей у часі та ризиків, притаманних цьому активу, його величину коригують застосовуючи ставку дисконтування [110, с. 122 – 133]. Для визначення чистого доходу враховують урожайність основних сільськогосподарських культур, вартість валової продукції, виробничі затрати на насіння, добрива, обробіток ґрунту, перевезення продукції до ринків збуту тощо. Землі з найбільшим доходом оцінюють у 100 балів, з якими в подальшому порівнюють доходність усіх інших земель.

На основі матеріалів оцінки земель надають рекомендації фермерам щодо застосування раціональних сівозмін, запровадження заходів з підвищення продуктивності ґрунтів, складання проектів раціонального використання та охорони земель тощо [63].

Науковець В. М. Акіншева наголошує, що: «Як свідчить досвід США, оцінка землі має важливе значення не тільки при укладанні угод купівлі-продажу або оренди, а у першу чергу при визначенні реальної вартості основних активів сільськогосподарських підприємств і розмірів власного капіталу, що є основою для визначення фінансової стратегії розвитку!» [109, с. 112].

У США ціни на землі сільськогосподарського призначення коливаються від 2 – 3 тис. дол. США за 1 га у посушливих районах до 30 – 40 тис. дол. США за 1 га у Каліфорнії. У країнах Європи цінова шкала теж дуже висока: від 4 тис. євро за 1 га у Фінляндії до 10 – 12 тис. євро за 1 га у Франції та Німеччині, а в Нідерландах – 25 тис. євро [145, с. 77 – 78]. Під час оцінки враховуються такі фактори, як рівень інтенсивності ведення сільського господарства, структура та тип ґрунту тощо. У США найвідомішою методикою оцінки земель є методика Сторі [109, с. 207 – 208].

$$\text{Індекс Сторі} = A \cdot B \cdot C \cdot X, \quad (1.2)$$

де А – різні характеристики ґрунтового профілю;

В – механічний склад ґрунту;
С – ухил поверхні;
Х – інші характеристики (дренаж, ерозія, рівень родючості, мікрорельєф).

Орні землі за цією методикою поділяють на класи, перелік і значення яких наведено в табл. 1.4.

Таблиця 1.4

Класифікація орних земель за методикою Сторі [114, 26]

| Клас | Індекс Сторі, % |
|------|-----------------|
| 1-й | 80–100 |
| 2-й | 60–79 |
| 3-й | 40–59 |
| 4-й | 20–39 |
| 5-й | Менше 20 |

За цією класифікацією вартість земель сільськогосподарського призначення США коливається в діапазоні 300 – 1 200 дол. США за рік [113].

У Республіці Казахстан ціну землі визначають, за такими показниками [114, с. 98]:

- вартість валової продукції з 1 га (оціночна продуктивність);
- розрахунковий рентний дохід з 1 га;
- витрати виробництва на 1 га;
- ставка капіталізації.

Згідно із Законом «Про передачу сільськогосподарських угідь державного земельного фонду та впорядкування деяких питань щодо проведення сільськогосподарської реформи та сільського населення» у Польщі, ціну 1 га землі визначають як добуток ціни за 1 ц жита на оціночну ставку 1 га. Цим же законом встановлено податок на землю в натуральному обчисленні з урахуванням виду та класу земель [81, с. 117 – 118].

Дослідження зарубіжного досвіду у сфері оцінки земель, у тому числі сільськогосподарського призначення, показали, що правильне проведення оцінки земель сприяє раціональному та ефективному використанню земельно-ресурсного потенціалу та визначенню реальної вартості земельних ділянок.

У всіх зарубіжних методиках особливістю оцінки земель сільськогосподарського призначення є перехід від агрокліматичної до економічної оцінки земель, при цьому у більшості держав метод капіталізації чистого доходу, а також показник стандартної чистої продукції використовують як основний підхід до економічної оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

У 1981 р. був створений Міжнародний комітет зі стандартів оцінки (МКСО (IVSC) – The International Valuation Standards Council), який об'єднав професійні організації оцінювачів більш ніж 50 країн світу (серед них, Велика Британія, Іспанія, Італія, Канада, Німеччина, США, Франція, Чехія та ін.). Серед ряду важливих завдань МКСО є розроблення та вдосконалення Міжнародних стандартів оцінки майна (МСО (IVS) – International Valuation Standards), у яких повинні відобразитися прогресивні міжнародні підходи та методи до оцінки об'єктів нерухомості, у тому числі земельних ресурсів.

Вагомим внеском МКСО в міжнародну оціночну діяльність є прийняття у січні 2017 р. четвертої редакції Міжнародних стандартів оцінки, які набули чинності з 1 липня 2017 р. Міжнародні стандарти оцінки 2017 р. включають п'ять загальних стандартів (General Standards), якими встановлено умови та зміст завдання на оцінку, описано процедури проведення досліджень й узгодження оціночної діяльності, складання звітів з оцінки, визначено основи оцінки, підходи та методи. Зокрема, у МСО 101 «Завдання на оцінку» (Scope of Work) описано основні терміни оціночної діяльності, мету і відповідальність сторін, залучених до оціночних процедур. МСО 102 «Дослідження і узгодження» (Investigations and Compliance) включає блоки проведених досліджень, робочих записів, а також принципи узгодження з іншими стандартами. Головна мета МСО 103 «Складання звітів» (Reporting) полягає в

регулюванні питань, пов'язаних зі складання звітів про оцінку. МСО 104 «Бази оцінки» (Bases of Value) регламентує вибір бази оцінки та дотримання всіх вимог, пов'язаних з використанням цієї бази оцінки. МСО 105 «Підходи до оцінки та методи» (Valuation Approaches and Methods) в редакції 2017 р. є новим стандартом, що регламентує та надає більш упорядковану інформацію щодо підходів та методів оцінки, також вперше у стандарті використано метод підсумовування (Summation Method), а раніше користувалися рамковим МСО (IVS Framework) [116 – 118].

Крім Міжнародних стандартів оцінки [116 – 118], вагоме місце займають Європейські стандарти оцінки (European Evaluation Standards) [119], що розробляються Європейською групою оцінювачів основних фондів.

Спільними ознаками міжнародних і європейських стандартів оцінки є база оцінки, методичні підходи та принципи. У своїй основі стандарти є майже ідентичними, але мають різний рівень дії у світовому масштабі [116 – 119].

Відзначимо, що для оцінки земель населених пунктів застосовують свої моделі, які мають спільні риси з моделями оцінки земель сільськогосподарського призначення, а деякі навіть створювалися на їхній основі. Наприклад, на основі моделі німецького економіста Тюнена (модель ізольованої держави, теорія сільськогосподарського штандарта запропонована у 1826 р.) [120 – 123] розроблена модель Вільяма Алонсо – модель земельного ринку у місті та його передмістях, яка була розкрита в 1964 р. у роботі «Розташування та землекористування. До загальної теорії земельної ренти» [120 – 123]. Модель базується на співвідношенні попиту та пропозиції на міські земельні ділянки, в основу неї покладено економічну концепцію отримання максимальної користі суб'єктом у межах доходів, які є в його розпорядженні. Тобто В. Алонсо графічно розрахував криві платоспроможності сімей, що характеризували ціни на землю, залежно від їх розташування до центру міста, і зробив висновок, що земля в межах приміських зон може бути придбана під забудову за ціною, що лише трохи перевищує ціну тієї ж землі в разі використання її для сільськогосподарського призначення. Хоча насправді

ціни у вказаних районах перевищують ціну на сільськогосподарські земельні ділянки в декілька разів. Як вважає Алонсо, критерієм оцінки ділянки є максимальний прибуток, якого він може дати. При цьому орендну плату за землю розраховують як капіталізований дохід шляхом множення прибутку, що отримується за певний ряд років, на процентну норму [120]. Цей підхід у адаптованому для українського законодавства вигляді застосовують під час здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок як дохідний підхід [26].

На основі аналізу світового досвіду оцінки земель Н. М. Бавровська висловлює думку, що закордонний досвід оцінювання земель свідчить про те, що, по-перше, земельна ділянка розглядається разом зі спорудами та будівлями, розташованими на ній (цілісний майновий комплекс), по-друге, ринкова оцінка, метою якої є встановлення ціни для продажу, застави, іпотеки й інших ринкових функцій, відрізняється від нормативної (фіскальної, податкової) оцінки, метою якої є встановлення розмірів земельного податку [124]. Ці висновки підтверджує аналіз результатів української оціночної діяльності та її чинної нормативно-правової бази.

Ураховуючи вищенаведене, відзначимо, що вартість земельних ресурсів, як і сільськогосподарських земель, у світі неоднакова, при цьому на рівень цін мають значний вплив попит і пропозиція, політична та економічна ситуація в країні, законодавче забезпечення та ряд інших чинників. Наприклад, у Великій Британії вартість 1 га сільськогосподарських земель становить 17,1 тис. дол. США/га, у Франції – 12,5 тис. дол. США/га, у Сполучених Штатах Америки – 11,0 тис. дол. США/га, у Новій Зеландії – 9,6 тис. дол. США/га, у Польщі – 6,6 тис. дол. США/га, у Румунії – 5,0 тис. дол. США/га, у Австралії – 3,5 тис. дол. США/га, у Болгарії – 3,1 тис. дол. США/га, у Росії – 0,8 тис. дол. США/га, в Україні – 0,5 – 1,0 тис. дол. США/га, залежно від функціонального використання [88]. При цьому в останні роки в Україні, як і в усьому світі, спостерігається зростання вартості земельних ресурсів, у тому числі сільськогосподарських земель, але

законодавче обмеження на вільний обіг усіх земель сільськогосподарського призначення в Україні стримує зростання вартості ділянок відповідного функціонального використання.

Позитивною ознакою у формуванні оціночної діяльності, визначення вартості земель та встановлення плати за її використання є створення за досить короткий термін потужної нормативно-правової бази, яка основана на міжнародному та європейському досвіді оцінки. Слід відзначити, що під час оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні вагомий вплив має визначення ресурсного потенціалу відповідних земель, спочатку як природного, а потім – економічного.

Розвиток суспільних відносин спонукає до пошуку та застосування нових принципів і підходів до ефективного державного регулювання економіки та сфери оцінки земель.

Згідно з нормами чинного законодавства, залежно від цілей та завдань, в Україні проводять нормативну та експертну грошові оцінки земельних ділянок. Під час проведення нормативної грошової оцінки земель застосовують переважно нормативні показники, зокрема для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення – норматив капіталізованого рентного доходу, тобто оцінку проводять на основі доходного підходу. Під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути використані методи у рамках трьох методичних підходів – капіталізації чистого операційного або рентного доходу, врахування витрат на земельні поліпшення та зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, або їх поєднання.

Міжнародні та європейські положення частково покладено в основу національних стандартів України та іншої нормативно-правової бази.

2. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЯК ДЖЕРЕЛО ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КАДАСТРУ

2.1. Історичні передумови та сучасний розвиток земельної ренти

У системі економічного регулювання земельних відносин вирішальну роль відведено системі оцінки землі, механізму оподаткування, визначення розміру орендної плати тощо. Оскільки в нашій роботі досліджено саме ці складники, доцільно звернути увагу на питання ренти, тому що саме вона лежить в основі їх визначення.

Рентні відносини є складним системним явищем та однією з важливих складових ринкової економіки. Теорія ренти пройшла тривалий еволюційний шлях у процесі розвитку економічної науки. Незважаючи на значну кількість наукових праць про земельну ренту, актуальність цієї проблеми не тільки не зменшується, а постійно зростає. Це пояснюється її економічною формою реалізації права власності на землю через орендну плату, вона відіграє важливу роль під час ціноутворення, формує ціну землі, що є надзвичайно важливим чинником на сучасному етапі розвитку земельних відносин.

Історія теорії ренти розглядається по-різному і в сучасних наукових працях, і в літературній спадщині: одні починають з А. Сміта, інші – з фізіократів Ф. Кене й А. Тюрго або з родоначальників класичної політичної економії В. Петті та П. Буагільбера. У своїх теоретичних розробках А. К. Маркс, спираючись переважно на праці А. Сміта та Д. Рікардо, справжнім творцем сучасної теорії ренти вважав Д. Андерсона. Проте такий висновок він зробив значно пізніше, родоначальником наукової теорії земельної ренти К. Маркс вважав В. Петті, заможного та практичного землевласника, який помітив, що джерелом ренти є не земля, а праця. Він намагався пояснити походження багатства з позиції трудової теорії вартості, вважаючи, що праця – це батько й активний принцип багатства, а земля – його мати. Він також вбачав трудовий

характер і в ренті. На його думку, рента є різниця між усією виробленою продукцією та витратами на її виробництво, а також витратами на власне споживання для підтримання життєдіяльності, тобто рента є прибутком [126, с. 31–32]. Також В. Петті запропонував свій розрахунок вартості землі. Спочатку він обмежив число років, за які буде проводитися розрахунок. Це стільки років, скільки можуть прожити люди в один час: одна людина років 50, друга – 28 і дитина – 7 років, тобто дід, батько і син. Лише три члени безперервного ряду потомків майже завжди живуть одночасно. Тому вартість ділянки землі дорівнює сумі річних рент за період тривалості життя цих трьох людей. В Англії тривалість життя дорівнює 21 рік, отже, вартість землі дорівнює сумі річних рент за цей час [126, с. 33–34]. На думку Є. Є. Слуцького значення майбутніх доходів не обривається одразу на визначеному члені ряду, а інтерес до нього зменшується поступово, тому обмеження тривалістю життя лише трьох членів безперервного ряду потомків він вважав некоректним [127, с. 432].

З рентою В. Петті пов'язує також походження судного відсотка. Він вважає, що відсотки повинні дорівнювати ренті з такої кількості землі, яку може бути куплено на ті гроші, які видано під відсоток за умови повної суспільної безпеки [126, с. 36]. У своїй теорії В. Петті був близьким до поняття диференціальної ренти, особливо за місцезнаходженням земельної ділянки. Підтвердженням цього є його «Трактат про податки і збори», де він зазначає, що землі поблизу населених міст приносять більш високу ренту, ніж землі абсолютно такої ж якості, розміщені у більш віддалених місцевостях [126, с. 37].

Представники школи фізіократів Ф. Кене, А. Тюрго, розкриваючи свої погляди щодо теорії земельної ренти, єдиним продуктивним заняттям визнавали працю у землеробстві. На відміну від докладання праці, наприклад, у промисловості, де, на їхню думку, споживали рівно стільки, скільки виробляли, землеробська праця приносила надлишок продукції у вигляді ренти. Фізіократи зазначали, що коли кинеш у землю одну зернину – отримаєш десять, тобто

дев'ять нових. Звідси Ф. Кене робить висновок, що рента виростає із землі, як і хліб. А А. Тюрго у висновках іде далі, і висловлює думку, що ренту можна пояснити продуктивністю землеробської праці. Тобто представники школи цього напрямку вперше зробили спробу пояснити походження ренти саме з позиції економіки, а не агрономії [128].

Зокрема, Д. Андерсен вважав, що не всі землі, на яких вирощують хліб, приносять ренту. Найгірші з оброблюваних земель ренти не дають, а ціна хліба регулюється найгіршою землею. Не рівень ренти визначає рівень цін на хліб, а навпаки. Учений розумів, що рента виникає внаслідок різниці у родючості між різними ділянками землі та визначається нею, тобто гірша земля регулює ренту. Отже, рента залежить не від абсолютної родючості, а від відносної.

Центральною фігурою, що справила найбільший вплив на розвиток класичної політичної економії, вважається А. Сміт. Вінцем його знаменитої праці «Дослідження природи і причин багатства народів», у якій узагальнено знання попередників з економічної теорії, є вчення про ренту, якому присвячена спеціальна глава [129].

Згідно з теорією земельної ренти за А. Смітом, до вартості будь-якого товару та всього суспільного продукту включається також рента. Таким чином, вартість товару дорівнювала сумі трьох складових: прибутку, заробітної плати та ренти. Теорія А. Сміта стала поєднанням двох протилежностей. За першою, рента є даром природи, тому на неї має розраховувати не лише землевласник, а й орендар і суспільство в цілому. З другого боку, він вважав, що рента є результатом використання найманої праці.

Визначаючи право землевласника привласнювати ренту, А. Сміт стверджував, що рента, яка розглядається як плата за користування землею, природно являє собою найвищу суму, яку в змозі сплатити орендар при цій якості землі. Установлюючи умови договору, землевласник прагне залишити орендарю лише таку частку продукції, яка достатня для відтворення капіталу, витраченого на насіння, оплату праці та купівлю й утримання тварин, а також решти інвентарю й одержання звичайного в цій місцевості прибутку на

вкладений у сільське господарство капітал. Це, очевидно, найменша частка, якою може задовольнитися орендар, нічого не втрачаючи, а землевласник рідко хоче залишити йому більше. Усю частину продукту або всю ту частину його ціни, яка переважає цю частину, землевласник, природно, прагне утримати для себе як земельну ренту, яка, очевидно, буде являти собою найвищу суму, яку тільки орендар може сплачувати при цій якості землі [129, с. 187].

Після А. Сміта справжнім продовжувачем і вдосконалювачем теорії ренти вважають Д. Рікардо. Урахувавши все позитивне, що вдалося зробити А. Сміту, Д. Рікардо розглядає ренту як частину продукту землі, яка виплачується землевласнику як компенсація за використання його землі як природного фактора. Водночас Д. Рікардо будує свою теорію ренти на засадах теорії трудової вартості. Джерелом ренти, за Рікардо, є не сама природа, а праця, підвищенню продуктивності якої сприяють сили природи на кращих і середніх (за урожайністю та місцезнаходженням) ділянках. Саме внаслідок цього виникає надлишок над середнім прибутком, оскільки вартість продукту сільськогосподарського виробництва визначається затратами праці на гірших ділянках. Він вважає, що причиною зростання ренти є необхідність залучення до господарського обігу гірших земель. Отже, Д. Рікардо розробив теорію ренти, давши їй чітке визначення: рента – це та частка продукту землі, яка виплачується землевласнику за користування первинними й незруйнованими силами ґрунту [130, с. 112].

Вважається, що Д. Рікардо створив вчення про диференційну ренту. Але відомий історик економічної думки М. Блауг зазначає, що у 1815 р. в Англії було опубліковано чотири трактати – Е. Уеста, Р. Торренса, Т. Мальтуса та Д. Рікардо. У кожному незалежно від інших була сформульована теорія диференціальної ренти. Кожна робота починалася з аналізу зв'язку між високими цінами на зерно та залученням до обробітку менш родючих і менш придатних земель у період наполеонівських війн. Всі чотири автори пояснювали це законом спадної родючості [131, с. 71].

Такі висновки класиків підтверджуються сучасним підприємництвом, оскільки зі збільшенням попиту на зерно на світовому ринку зацікавленість у земельних ділянках, які придатні для вирощування зернових, значно зростає. Спочатку інвестори вкладають гроші в більш родючі землі, а потім починають вкладати в менш родючі, оскільки попит на зерно дозволяє окупити їм свої капіталовкладення.

На думку Д. Рікардо, виникнення диференціальної ренти пояснюється тим, що кількість землі обмежена, а її якість неоднакова, то й за користування землею завжди доводиться платити. Із залученням в обробіток земель гіршої якості чи розміщених менш зручно на землях кращої якості виникає рента, величина якої залежить від різниці в якості ділянок землі при цій кількості капіталу та праці [130, с. 114]. А ренту складають доходи, які перевищують цю перенесену величину.

З погляду підприємства, яке вкладає кошти у використання фактора виробництва, рента буде частиною витрат виробництва, але з погляду галузі чи суспільства в цілому, рента визначається ціною і може бути обкладена податком без впливу на пропозицію цього фактора виробництва. Якщо пропозиція цього фактора обмежена як, наприклад, земля, а його призначення чітко визначено, то перенесений дохід дорівнює нулю і вся винагорода від використання цього фактора є рента – як у цьому конкретному випадку, так і з погляду суспільства в цілому [131, с. 76].

Таке судження знаходимо і у П. Самуельсона. Він вважає, що не завжди правильним є твердження, що рента не входить до складу витрат виробництва. Фермер повинен включити ренту у свої витрати, щоб оцінити, чи зможе він виплачувати ренту землевласнику. Якщо землевласник сам веде виробництво, то він також повинен включити ренту у свої витрати, щоб оцінити пініше їхнє покриття та покриття рівня альтернативної заробітної плати, чи достатній рівень ренти порівняно з ринковим рівнем орендної плати. На основі такого розрахунку власник робить висновок: продовжувати самостійно працювати на землі чи здати її в оренду. Ця рента, яка виплачується самому собі, називається

умовно нарахованою на відміну від доходів, які буде отримано від орендаря. Також П. Самуельсон робить висновок, що для невеликої галузі, яка використовує малу частину із загальної кількості землі, ціна землі визначає ціну на товари галузі, і навпаки [132, с. 155].

Уже в 70-х рр. XIX ст. з'являється перша критика на теорію ренти Д. Рікардо. Зокрема, К. Родбертус заявляв, що форми ренти (земельна рента, капітальна рента, або прибуток) є продуктами праці зовсім не тих осіб, хто їх присвоює. Він уважав, що для існування ренти важливо не володіння кращою земельною ділянкою, а щоб плата не дорівнювала мінорній вартості виробленого продукту [133, с. 167].

Працю Д. Рікардо про ренту вивчав і глибоко аналізував К. Маркс, що допомогло йому під час опрацювання теорії вартості, а також теорії диференціальної й абсолютної ренти. Він указував на те, що земельна рента – це форма, у якій по-економічному реалізується і приносить дохід земельна власність. Крім земельної ренти, землевласник може мати дохід і від вкладеного в земельну ділянку капіталу. Також К. Маркс погоджується з визначенням, яке дав Д. Рікардо стосовно ренти, і вважає, що це – саме диференціальна рента, пов'язана з відмінностями у родючості і місцезнаходженні земельних ділянок різної категорії.

Водночас К. Маркс вважав неправильним, що диференціальна рента передбачає перехід до все гірших земель, тобто постійне падіння продуктивності землеробства. На його думка, рента буде збільшуватися і внаслідок розширення земельних площ, і внаслідок збільшення вкладення капіталу та праці на землі [134], тобто мається на увазі екстенсивне й інтенсивне землеробство. Позицію К. Маркса стосовно диференціальної ренти критично оцінює М. Блауг. Він зазначає, що К. Маркс не зрозумів теорії Д. Рікардо, за якою повинні існувати землі, за які ренти не беруть, оскільки існує найнижчий рівень екстенсивного й інтенсивного землеробства. Учений М. Блауг вважає це серйозним нерозумінням, якщо взяти до уваги той факт, що

започатковане Д. Рікардо поняття граничної інтенсивності стало початком теорії маржиналізму [131, с. 264].

Також К. Маркс розрізняє два види диференціальної ренти – диференціальну ренту I, яка виникає на основі відмінностей земельних ділянок за родючістю і місцезнаходженням, і диференціальну ренту II, яка виникає завдяки різній продуктивності додаткових вкладень капіталу в ту саму ділянку землі. Крім цього, К. Маркс запровадив поняття абсолютної ренти, яка виникає в результаті того, що в сільському господарстві органічна будова капіталу нижча, ніж суспільно середня величина [134]. Але на сьогодні це твердження К. Маркса піддається сумніву, оскільки органічна будова капіталу за умов висококомеханізованого і матеріаломісткого сільського господарства вже не є найнижчою.

Питання земельної ренти вивчав і А. Маршалл, який у своїй праці «Основи економічної науки» зазначав, що цей надлишок (квазірента) залежить, по-перше, від родючості ґрунтів і, по-друге, від відносної вартості тих речей, які він повинен продати і які йому необхідно придбати. Фактично це означає, що рента залежить не тільки від продуктивності землі, а й від факторів, які формують витрати товаровиробників [135, с. 592].

Учений вперше показав, що квазірента є результатом упровадження нових або вдосконалення існуючих продуктів і технологій сільськогосподарського виробництва, а в широкому розумінні – суспільного виробництва.

Свій внесок у розвиток рентних відносин зробив і відомий учений Д.І. Менделєєв. Він не бачить чіткої різниці між диференціальною й абсолютною рентою, але вказує, що рента існує і на гірших землях, але тоді її важко відокремити від прибутку, з яким вона має принципову схожість [136, с. 52]. Також учений зазначає, що ефект у сільському господарстві буде досягнуто за умов наявності не тільки землі, а й праці і капіталу, причому капіталу потрібно більше, ніж будь-якому виду промисловості. Він писав, що землею і працею, без капіталу, не розбагатіти народу [136, с. 568].

Питанню земельної ренти присвячено багато робіт російських науковців. Зокрема, відомі вчені Е. Сагайдак та А. Варламов пов'язують земельну ренту з доходом підприємців та зазначають, що рента виступає як надприбуток стосовно до середнього (нормального) його рівня, тобто є перевищенням додаткової вартості над середнім прибутком [139, с. 17; 145, с. 34].

Інший російський учений-економіст І. Буздалов пише, що земельна рента входить у вартість, відповідно, і в ціну товару як додатковий дохід, який створюється завдяки використанню землі та інших обмежених природних ресурсів на основі докладання праці і капіталу, які забезпечують підвищення продуктивності праці за рахунок звичайних факторів виробництва та ресурсів, які належать власнику [137].

Таким чином, аналіз еволюційного шляху розвитку земельної ренти дає підстави стверджувати, що це питання споконвічно привертало увагу дослідників. І можна погодитися з думкою М.М. Федорова, що економіка не може нормально розвиватися, якщо порушуються об'єктивні закони ринкової економіки, у тому числі й закон земельної ренти. А тому для поліпшення ситуації, що склалася, невідкладним слід уважати здійснення у нашій державі заходів, спрямованих на нормалізацію дії закону земельної ренти в сучасних умовах [138, с. 84].

Утворення, розподіл і присвоєння ренти зумовлено загальними економічними законами. Тому не можна вважати, що існує рента феодальна, капіталістична чи соціалістична, оскільки це поняття – економічна категорія, яка в різних історичних умовах проявляється з певною специфікою. Різними є лише форми ренти, а особливості механізму її економічної реалізації залежать від рівня розвитку виробничих сил, системи і методів виробничих відносин, які складаються на цьому етапі розвитку.

У сільському господарстві земельна рента – це ціна, яка виплачується землевласнику за надані у користування товаровиробнику (наприклад, на правах оренди) сільськогосподарські угіддя. Землевласник створює й отримує

ренту, якщо він сам обробляє землю або застосовує працю інших на земельних ділянках, які йому належать.

Земельна рента виникла із запровадженням земельної власності. Різним етапам розвитку відносин земельної власності відповідають різні види земельної ренти, з яких у міру розвитку виробничих сил і ринкових відносин виділялися, відповідно, відробіткова, продуктова і грошова ренти. Перші два види ренти на сьогодні майже не використовують, винятком є лише економічно відсталі країни. А грошова рента, то вона характерна для системи ринкових відносин – найбільш досконалої й високоефективної системи відносин економічних.

Основною формою земельної ренти в сільськогосподарському виробництві є диференціальна рента. Диференціальна земельна рента як категорія сільськогосподарського виробництва за своєю економічною природою є вартісним обчисленням економії суспільної праці (живої та уречевленої). Диференціальна земельна рента характеризується відмінностями в природних умовах, які призводять до того, що при однакових витратах на різних за якістю і місцезнаходженням землях створюється різний обсяг продукції і неоднаковий прибуток. Коли ціна виробленої продукції нижча від ціни її реалізації, виникає додатковий прибуток, який є матеріальною основою диференціальної ренти I і II. Тому показник диференціального доходу є порівнянним на всіх землях у будь-яких умовах виробництва.

Диференціальна рента I історично виникла раніше, оскільки вона пов'язана в основному з екстенсивним етапом в розвитку сільського господарства. Її частка збільшується при залученні в обробіток нових земель – і кращих, і гірших. А диференціальна рента II прямо пов'язана з інтенсифікацією сільського господарства. Збільшуваний попит на сільськогосподарську продукцію можна задовольнити лише за рахунок додаткових вкладень капіталу, тому будуть зростати витрати виробництва одиниці продукції, а також ціни на ринку. У результаті зростає господарська цінність усіх використовуваних

земель, у тому числі і гірших, на яких також виникає диференціальна рента II [141].

Можна стверджувати, що диференціальні ренти I і II мають загальну природу і зумовлені диференціацією чинників виробництва за їх якістю і кількістю. Саме тому диференціальна рента I може переходити в диференціальну ренту II при інтенсивному веденні виробництва (поліпшення родючості ґрунтів приводить до переходу землі з класу в клас за якістю і формує змінений розмір ренти I) і, навпаки, диференціальна рента II може переходити в диференціальну ренту I, якщо орендар переукладає договори на використання землі (після закінчення терміну договору на користування ділянкою ефект від додаткових вкладень капіталу в землю дістається її власникові безкоштовно).

Поки існує диференціація ділянок землі хоча б за одним із чинників виробництва, сума диференціальної ренти не дорівнюватиме нулю. Це твердження протилежне думці К.Р. Макконелла і С.Л. Брю, які вважають, що при низькому попиті на землю сума ренти може дорівнювати нулю (наприклад, в умовах кризи) [142].

Деякі автори намагалися визначити пріоритет рентоутворювальних чинників. Науковець О.Т. Кагарлицька стверджує, що деякі положення диференціальної ренти I і II дуже близькі, причому основою і початковим пунктом диференціальної ренти II є диференціальна рента I, і дві різні основи ренти – родючість і місце розташування земельних ділянок – можуть діяти в протилежних напрямках [143].

На думку О. Т. Кагарлицької, нині основним визначальним видом ренти є саме рента за місцем розташування, а не за родючістю. Таке твердження, на нашу думку, є суперечливим, оскільки, з одного боку, вигідно розташована щодо каналів збуту земельна ділянка дійсно більш приваблива для товаровиробників, але, з другого боку, навіть вигідність місця розташування не зможе компенсувати витрати, які будуть пов'язані з підвищенням родючості земельної ділянки. З думкою О.Т. Кагарлицької можна погодитися лише в тому

разі, коли землі матимуть абсолютно однакову якість і, можливо, фактор місцезнаходження буде відігравати визначальну роль.

Проте в умовах функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні (а, як відомо, в ринкових умовах ціна переважно визначається під впливом попиту і пропозиції) під час виникнення дефіциту землі через її обмеженість ціна може збільшуватися навіть на ті ділянки, які мають гірші показники якості і місцезнаходження.

Рівень інтенсивності землеробства залежить від багатьох чинників, співвідношення яких на різних ділянках землі неоднакове. Крім того, вплив кожного чинника є різним залежно від його кількісних характеристик. Ділянки землі також диференціюються за рівнем інтенсивності виробництва і результатами вкладень праці і капіталу. До того ж необхідно враховувати різний рівень віддачі витрат на тій самій ділянці при різному рівні витрат.

Загально визнаним розробником теорії абсолютної ренти вважається К. Маркс. Він вперше звернув увагу на те, що і на відносно гірших, так і на кращих землях за певних умов утворюється рента, яка за своєю суттю відрізняється від диференціальної. Учений назвав її абсолютною, оскільки вона утворюється на всіх землях, незалежно від їх якості і місцезнаходження.

Щодо теорії абсолютної ренти до цього часу існують суперечливі міркування. У 1966 р. російський учений Г. І. Шмельов писав, що в ряді розвинутих країн абсолютної ренти внаслідок значного росту продуктивних сил у землеробстві і зближення рівнів органічної будови капіталу в промисловості і сільському господарстві або зовсім не стало, або можливість її одержання значно скоротилася [144, с. 92]. Однак пізніше він визнав, що абсолютна рента все ж існує, хоча і не в марксистському розумінні [145, с. 7]. Учений пояснює існування абсолютної ренти тим, що свою ціну мають навіть землі гіршої якості, адже використання землі як фактора виробництва обмежене, еластичність її попиту на ринку низька, а введення в оборот нових угідь потребує додаткових значних витрат як коштів, так і людської праці.

Відомий російський учений І. Буздалов взагалі заперечує існування абсолютної ренти. Він не погоджується з тими положеннями, що виникнення абсолютної ренти, породженої приватним володінням, є перепорою на шляху переливу капіталу в сільське господарство, а також з тим, що в землеробстві низька органічна будова капіталу. У висновку він зазначає, що в природі причин, умов і факторів утворення абсолютної земельної ренти не існувало і не існує [137, с. 176].

Науковець Р. С. Гайсин поділяє погляди К. Маркса і до аналізу фіксованого співвідношення органічної будови капіталу додає аналіз попиту і пропозиції земельних угідь, розглядаючи пропозицію землі як фіксовану, нееластичну за ціною. Він також пропонує виділити два види абсолютної земельної ренти [146].

Абсолютна рента I – формується за умови рівноваги попиту (еластичного) і пропозиції (нееластичної) землі і не може бути вилучена у власника через податковий механізм (спроба такого вилучення фактично виявиться непрямим податком на споживачів сільськогосподарської продукції).

Абсолютна рента II – формується в умовах тривалого перевищення попиту на землю над її пропозицією, причина чого – монополія приватної власності на невідтворюваний і незамінний ресурс – землю. Така ситуація не характерна для промисловості, оскільки використовувані в ній засоби виробництва відтворювані, а земля виступає лише просторовим базисом для розміщення виробництва – її продуктивна сила, родючість, безпосередньо в виробництві не задіяна.

Аргументовані міркування щодо існування абсолютної ренти в сучасних умовах мають П. І. Гайдуцький і А.М. Стельмашук, які вважають, що джерелом абсолютної ренти є вища продуктивність і інтенсивність праці на вирощуванні окремих культур, а основними факторами абсолютної ренти є рівень фондоозброєності і трудомісткості культур, які можуть бути виміряні відповідно показниками фондозабезпеченості, трудомісткості,

фондоозброєності праці, рівня механізації виробничих процесів на вирощуванні тих чи інших культур [147, с. 113].

Використання землі в Україні є платним. Згідно з п. 1 ст. 96 Земельного кодексу України, землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату [1]. По-перше, для господарювання на землях різної якості потрібно не лише мати прибуток, але й суму грошей, необхідну для плати за користування землею.

Другий аргумент, що підтверджує можливість утворення абсолютної ренти у нашій країні, пов'язаний із запровадженням поряд з державною приватної власності на землю. Отже, орендодавцем тепер є не лише держава, а й громадянин – власник землі, який не буде передавати в оренду земельну ділянку без зиску для себе. Він обов'язково запросить орендну плату і за гірші землі. Тому користувач повинен мати джерело покриття витрат на оплату користування землею, яким і буде абсолютна рента.

Можна погодитися з думкою авторів щодо виникнення абсолютної ренти на підставі принципів платного землекористування і законодавчого запровадження його у нашій країні. Згідно із законодавством, плата справляється за використання всіх земель, включаючи і відносно гірші.

Монопольна земельна рента утворюється на землях з винятковими природними умовами, на яких можливе виробництво рідкісних за своїми споживчими якостями видів сільськогосподарської продукції. Наприклад, територія Криму має унікальні умови для вирощування винограду, чаю, особливих лікарських рослин. Обмеженість земель виняткової якості зумовлює особливий дефіцит цієї монопольної продукції на ринку, що веде до її реалізації за монопольно високими цінами. Прибуток, що перевищує середній рівень, і утворює монопольну ренту, яку привласнює власник земельної ділянки, розміщеної у сприятливих умовах. Крім вартості продуктів, яка визначається трудовими витратами, споживач платить і за «рідкість» таких продуктів. Монопольна рента – ринкова категорія, зумовлена специфічним проявом закономірностей ринку у сприятливих для сільськогосподарського виробництва

умовах. Ця форма ренти також утворюється і при високому попиті на інші продукти землеробства, що дозволяє власнику землі монополюно встановлювати вищі ціни на свою продукцію, тому монополюна рента може створюватися і в інших галузях.

Розглянемо ще одну форму ренти, яку започаткував А. Маршалл, – квазіренту. Ряд економістів вважають квазіренту доходом, зумовленим обмеженою пропозицією будь-якого фактора виробництва. Це різниця між доходом на вкладений капітал і витратами на підтримку і відшкодування інвестицій в основний капітал, незамінний у короткостроковому періоді [148, с. 396]. Відповідно до цього визначення, квазірента визначається як дохід, що перевищує мінімальний рівень, необхідний для утримання виробничого фактора в цій сфері діяльності.

Інші економісти зазначають, що виплати власникові фактора, пропозиція якого в короткостроковому періоді фіксована, називають квазірентою, тобто нібито рентою, оскільки в тривалому періоді, коли всі фактори стають змінними, ці платежі зникають, тоді як власне економічна рента зберігається і в тривалому періоді [149, т. 2, с. 382 – 383].

Отже, підприємство має квазіренту з обмежених у короткому періоді факторів виробництва. У короткому періоді постійними є виробничі потужності підприємства, оскільки їх неможливо вилучити звідти, де їх застосовують, і використати за іншим призначенням на вигідних умовах. Водночас підприємство, якщо воно прагне мати більший дохід від використання факторів виробництва, повинне ефективніше використовувати виробничі площі й устаткування, застосовувати передові технології, вносити зміни в процес виробництва, тобто використовувати різні нововведення для збільшення виробництва продукції і зниження її собівартості. Таким чином, квазірента утворюється в результаті впровадження інновацій і передбачає прибуток, одержуваний від застосування власності, створеної інтелектом людини, або в результаті ефективного використання факторів виробництва.

Як зазначає О.І. Дацій, квазірента – це потенціал одержання прибутку, що створюється інновацією, яка визначається розмірами і кон'юктурою ринку [150, с. 113]. У конкурентній боротьбі перемагає той, хто постійно вдосконалює свою продукцію і технологію, організацію виробництва та управління, і тільки новатор може бути на плаву.

Заслуговує на увагу і висновок Ю.В. Яковця, який стверджує, що квазірента як результат інноваційної діяльності і є головним стимулом суспільного прогресу, завдяки якому людство підіймається від однієї сходинки до іншої, забезпечує збільшуваний обсяг матеріальних благ і послуг для населення, кількість якого швидко зростає, долає труднощі і суперечності [151, с. 131].

Рента та квазірента мають чимало спільного і відмінного. Спільне, по-перше, те, що обидві є результатом економічної діяльності; по-друге, загальним джерелом ренти і квазіренти є надприбуток, який отримують у результаті ефективної діяльності за рахунок упровадження у виробництво більш ефективних ресурсів і інновацій для кращого їх використання; по-третє, для обох категорій визначальним є рівень і динаміка цін, їх співвідношення з витратами виробництва, оскільки саме ціна є тим суспільним нормативом, який визначає максимальний розмір надприбутку як вартісного джерела ренти і квазіренти. Отже, рента і квазірента мають спільну природу і механізми реалізації.

Відмінним для ренти і квазіренти є те, що, по-перше, вони мають різні джерела. Якщо для ренти – це обмеженість і різниця в якості природних ресурсів, то для квазіренти – це інтелект, знання і досвід людини, які докладають до використовуваних технологій, способів організації виробництва, методів управління тощо; по-друге, квазірента має більш перехідний характер порівняно з рентою, оскільки будь-яке ефективне нововведення швидко підхоплюють конкуренти і воно стає визначальним для рівня витрат виробництва, якості та ціни; по-третє, на відміну від ренти, яка обмежена формами свого прояву, квазірента відрізняється розмаїттям форм, оскільки

застосовується всюди, де втілюються знання і навички людини, сила інтелекту, що підвищує ефективність праці в будь-якій сфері (технологічна, організаційно-господарська, управлінська, фінансово-кредитна, торговельна, інтелектуальна); по-четверте, необхідно враховувати особливості присвоєння квазіренти, тому що ренти, як правило, присвоює власник, а квазіренту – особа, яка здійснює інновацію.

У сучасних ринкових умовах господарювання квазірента є мірою ефективності інноваційної стратегії підприємства, дає уявлення про можливий у майбутньому рівень прибутку. При ухваленні рішення про впровадження інновації вирішальним фактором має бути окупність нововведення, тобто підприємство в результаті реалізації інновації мусить одержати дохід, половина якого забезпечить зворотність інноваційних витрат. У цьому випадку розмір квазіренти від упровадження інновації має бути значним, адже якщо він невеликий, то інновація може виявитися економічно не вигідною і підприємство зазнає збитків. При нульовому значенні прибутку впровадження нововведення окупиться, але підприємство не матиме очікуваної винагороди за докладені зусилля.

Сучасні дослідники в моделі інноваційного розвитку визначають джерела виникнення інтелектуальної ренти і механізми її розподілу [152]. Більшість учених, крім інновацій як джерел виникнення інтелектуальної ренти, обґрунтовано називають загальний рівень освіти, культуру праці, творчість, багаторічні національні традиції виробництва [153].

При цьому серед основних особливостей інтелектуальної ренти виділяють такі: інтелектуальна рента виникає в інноваційних, інформаційних і соціальних галузях економіки; економічними суб'єктами присвоєння інтелектуальної ренти є власники інтелектуального капіталу та інтелектуальних ресурсів; джерелами формування інтелектуальної ренти є надприбуток, монопольний прибуток, економія витрат від використання якісних інтелектуальних ресурсів; специфіка правового забезпечення інтелектуальної

власності [154]. Проте, на нашу думку, інтелектуальна рента є різновидом квазіренти і тому її слід розглядати як елемент останньої.

Таким чином, квазірента – це економічна категорія, яка виражає надприбуток, отриманий шляхом упровадження інновацій, як правило, у ринкових умовах господарювання.

На відміну від тих форм ренти, які було розглянуто вище, особливий інтерес викликає антирента, яка виникає в процесі господарювання і спостерігається протягом останніх десятиліть ХХ ст.

Антирента – це незаконно отриманий прибуток, який з'являється внаслідок варварського використання природних ресурсів і наднормативних викидів в атмосферу і забруднення навколишнього середовища. Антирента є результатом розкрадання природних багатств і позбавлення умов життєдіяльності майбутніх поколінь, що потребує додаткових витрат на відтворення природних ресурсів і усунення завданого екологічного збитку і тепер, коли Україна стала на шлях сталого розвитку, антирента й антиекологічні дії, які з нею пов'язані, мають каратися законом.

Слід зазначити, що негативний вплив діяльності людини на навколишнє середовище спричиняє екологічні проблеми. Тому виникає екологічна рента, яка є надприбутком, який з'являється в результаті застосування більш ефективних технологій, способів організації виробництва та ін. За своєю природою вона аналогічна до диференціальної ренти II, яка виникає під час більш ефективного використання природних ресурсів, але сутність її значно ширша, оскільки ця рента може проявлятися в будь-якому виді діяльності, пов'язаному з використанням природних ресурсів і впливом на довкілля. Також екологічна рента подібна до квазіренти, оскільки є результатом застосування більш ефективних інноваційних технологій і проявляється у короткостроковому періоді.

Ще одну форму земельної ренти – соціальну – виділяє А. Варламов. За його твердженням, соціальна рента – це плата за земельні ділянки з розвинутою соціальною інфраструктурою (дороги, школи, лікарні, будинки культури тлщо).

Таким чином, соціальна рента дуже схожа на диференціальну за місцем розташування земельних ділянок, але вона виникає не внаслідок кращого місця розташування земель, а в результаті побудови на земельних ділянках об'єктів соціальної інфраструктури [140].

На наш погляд, таке твердження є дещо некоректним, оскільки сама по собі земельна ділянка виступає не засобом виробництва, а просторовим базисом, і плата за неї не залежить від її продуктивності. За ті земельні ділянки, які перебувають під об'єктами соціальної інфраструктури, сплачується земельний податок, який є вираженням абсолютної ренти, а оцінювати економічну ефективність самих об'єктів соціальної інфраструктури дуже складно, оскільки вони, як правило, є неприбутковими.

Характеристику розглянутих форм земельної ренти наведена в табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Характеристика форм земельної ренти

| Форма земельної ренти | Умови виникнення |
|-------------------------|--|
| Диференціальна рента I | Відмінність за місцем знаходження і родючістю земельних ділянок |
| Диференціальна рента II | Відмінність в ефективності додаткових капіталовкладень на тих самих земельних ділянках |
| Абсолютна рента | Право власності на землю та запровадження платного землекористування |
| Монопольна рента | Земля з винятковими природними умовами та в окремих випадках високий попит на продукцію, в тому числі сільськогосподарську |
| Квазірента | Упровадження інновацій |
| Антирента | Хижацьке використання природних ресурсів і наднормативні викиди в атмосферу |

Отже, питання земельної ренти протягом декількох століть не втрачає своєї актуальності та привертає все більше уваги. Поряд з традиційними формами з'являються нові, виникнення яких пов'язане з розвитком суспільства та господарською діяльністю людини зокрема.

Земельна рента лежить в основі визначення вартості та цінності землі. Вартість земельної ділянки визначається всіма очікуваними прибутками та вигодами від її використання, а оцінка землі, відповідно, є не що інше, як оцінка природної ренти. У сучасній економічній науці під природною, або земельною, рентою розуміється дохід, який утворюється під час використання землі внаслідок її здатності виробляти що-небудь чи задовольняти потребу в певних благах, не створених людиною, за відрахунком усіх витрат, пов'язаних з його отриманням.

Традиційно вважається, що рента виникає внаслідок кращої якості землі та кращого її місця розташування. Іноді природну ренту називають надприбутком, або залишковим доходом від використання обмежених природних ресурсів, який розраховується як різниця між вартістю виробленої продукції і загальними витратами на їхнє виробництво, включаючи амортизацію основних фондів (відшкодування капіталу) і віддачу на капітал [155]:

$$R = (P - C) \cdot Q, \quad (2.1)$$

де R – рента;

P – ціна реалізації;

C – витрати;

Q – кількість реалізованого продукту.

Ця величина показує економічний прибуток, а не залишкову ренту, оскільки не враховує прибутку підприємця M , який потрібно включити до цієї формули:

$$R + M = (P - C) \cdot Q. \quad (2.2)$$

Проте зробити це не так просто, оскільки прибуток підприємця так само, як і рента, розраховується як залишковий дохід. Часто цю величину замінюють нормою віддачі на капітал, тобто не враховують у розрахунках або враховують у вигляді оплати праці керівників.

Далі ця величина капіталізується за прийнятною ставкою банківського відсотка та відображає капітальну оцінку природного ресурсу (ліс, родовище корисних копалини, нерестовище тощо) або земельної ділянки:

$$V = R : e, \quad (2.3)$$

де V – вартість ділянки ріллі;

e – норма віддачі на капітал, або ставка відсотка.

Ця формула є класичною тому застосовується для оцінки будь-яких природних ресурсів і земельних ділянок.

2.2 Інформаційна база грошової оцінки земель

Земельним законодавством України [1, 2] передбачено три види оцінки земель, які базуються на результатах одна одної. Залежно від мети визначення вартості земельних ділянок та диференціації земель за категоріями, цільовим призначенням і видами використання земельних ділянок у межах визначеної категорії земель, виділяють чотири методики та чотири відповідні порядки, якими регулюються питання різних видів грошової оцінки земель [15, 18–24].

Законом України «Про оцінку земель» [2] визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами. Тобто проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок різних категорій та функціонального призначення відбувається відповідно до визначених методик [15, 18–20] і включає:

– для земель населених пунктів – витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів;

– для земель сільськогосподарського призначення – норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення відповідного угіддя;

– для земель несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів – норматив рентного доходу для відповідної категорії земель.

Порівняно з іншими сусідніми країнами в Україні відзначено досить низький рівень цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Дані картограми якості ґрунтового покриву та вартості валової сільськогосподарської продукції (на 1 га сільськогосподарських угідь у доларовому еквіваленті за 2010–2016 рр.) України та найближчих західних країн-сусідів свідчить про необхідність знаходження оптимального рішення щодо використання земельно-ресурсного потенціалу країни, тобто запровадження нових моделей державного регулювання проведення грошової оцінки земель (рис. 2.1) [180].

Закінчено роботи щодо проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Станом на 01.01.2020 р. Держгеокадастром України оприлюднено дані щодо нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь у розрізі областей [156–157], та станом на 01.01.2016 р. у Методиці нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [15] наведено дані щодо нормативів капіталізованого рентного доходу відповідних сільськогосподарських угідь у розрізі природно-сільськогосподарських районів за регіонами України та несільськогосподарських угідь у розрізі областей (рис. 2.2). Згідно із зазначеними даними, можна відмітити неоднаковий рівень нормативної грошової оцінки 1 га сільськогосподарських земель на території України.

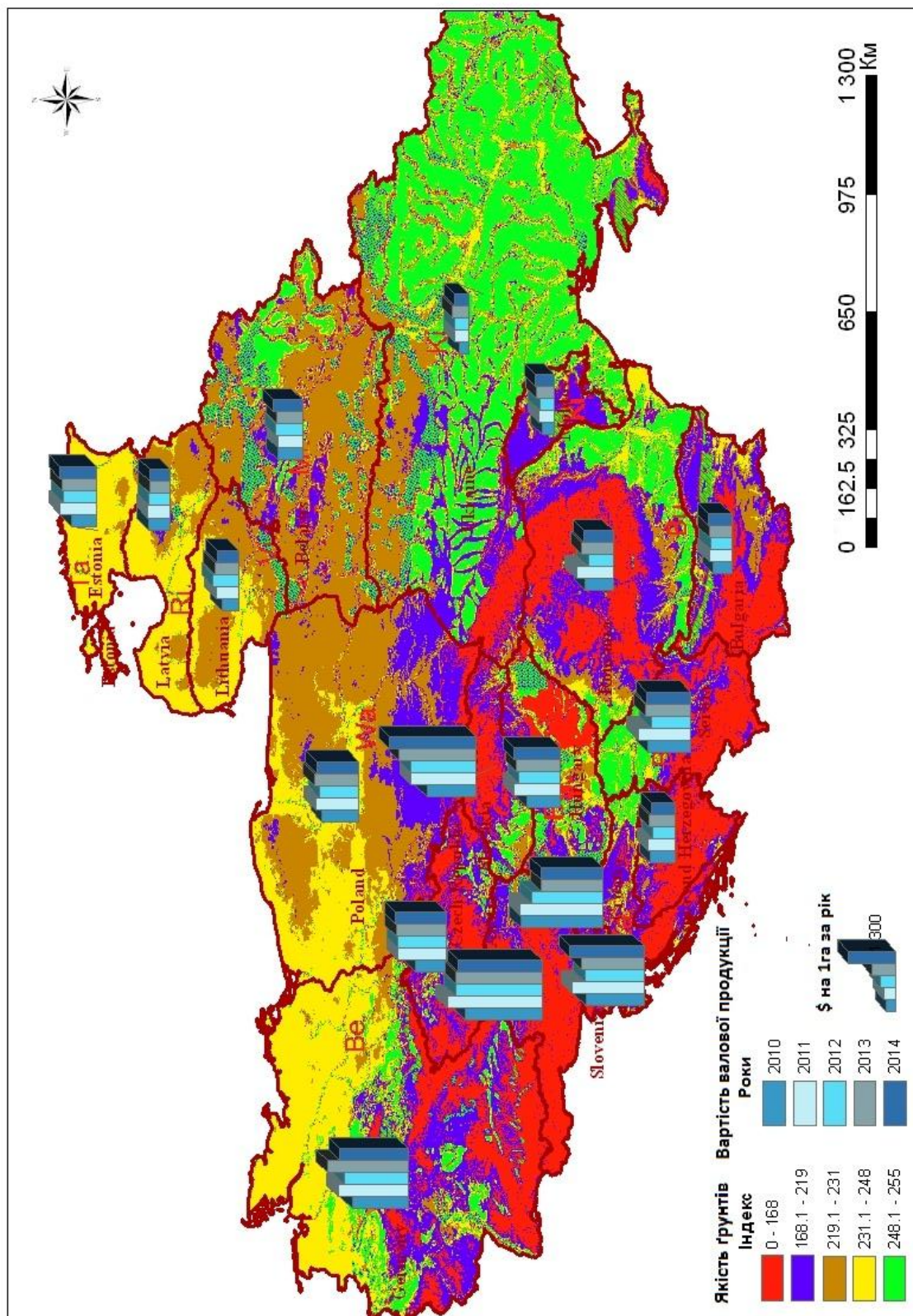


Рис. 2.1. Картограма якості ґрунтового покриття і вартості валової сільськогосподарської продукції, дол./га [180]

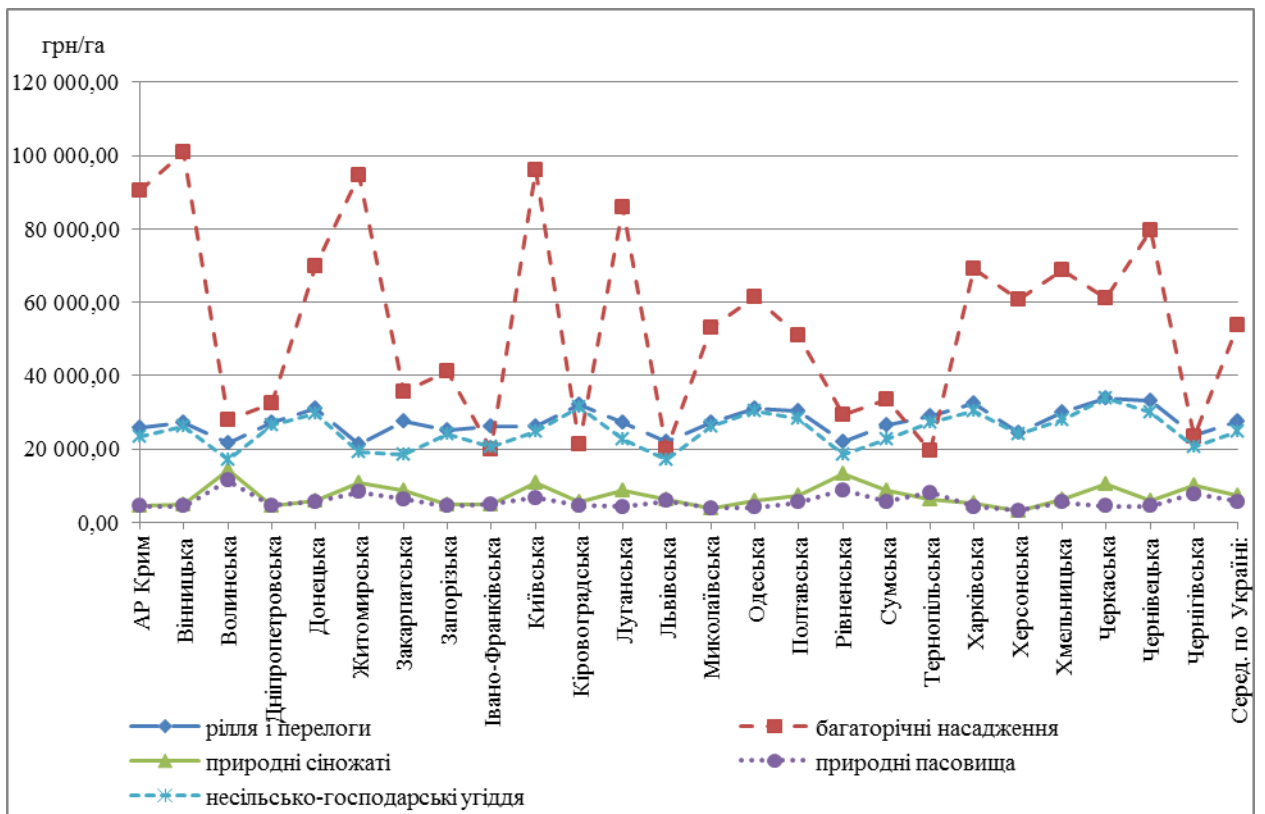


Рис. 2.2. Нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських земель в Україні [26]

Отже, як видно на рис. 2.2, природні кормові угіддя (сіножаті та пасовища) – найдешевші угіддя серед сільськогосподарських земель, при цьому відзначено приблизно однакову вартість за регіонами. У середньому по Україні вартість природних кормових угідь менша в 3,8–4,86 раза від вартості орних земель, і в 7,44–9,5 раза – від багаторічних насаджень. Середня вартість орних земель близька до середньої вартості несільськогосподарських угідь і в 1,96 раза менша від вартості багаторічних насаджень. А середня вартість багаторічних насаджень у 2,17 раза більша від середньої вартості несільськогосподарських угідь.

У деяких регіонах спостерігається відмінність між вартістю різних сільськогосподарських і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення: у 7,70 і 7,73 раза між орними землями та природними кормовими угіддями (сіножатями та пасовищами відповідно), та у 20,33 і 22,77 раза між багаторічними насадженнями та природними

кормовими угіддями (сіножатями та пасовищами відповідно). Отже, наявність актуальних вихідних даних і застосування принципу раціонального й ефективного використання земельних ділянок дасть змогу більш достовірно прогнозувати надходження до бюджетів.

Дослідження доводять, що під час використання земельних ділянок як різних угідь користувачі (виробники) отримуватимуть різні види й обсяги продукції, а отже, різний прибуток, який підлягає оподаткуванню, у тому числі і на сільськогосподарських землях. Тобто запровадження принципу раціонального та ефективного використання земельних ділянок під час їх оцінки матиме позитивний вплив на систему державного регулювання проведення грошової оцінки земель.

Розглянемо детальніше на прикладі сільськогосподарських земель. На сільськогосподарських землях найбільший прибуток отримується на ділянках зайнятих багаторічними насадженнями, а найменший – на природних кормових угіддях. Зазначимо, що в деяких областях спостерігається значна відмінність між вартістю різних сільськогосподарських і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення. Зокрема, вартість орних земель та природних кормових угідь відрізняється майже у 8 разів, а багаторічних насаджень та природних кормових угідь – більш ніж у 20 разів.

Через відсутність чіткого механізму державного регулювання проведення грошової оцінки земель фіксують непоодинокі випадки встановлення необ'єктивної вартості земельних ділянок, і як наслідок, зменшення надходжень до бюджетів усіх рівнів. Проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності за наявною (застарілою) вихідною земельно-кадастровою інформацією призводить до зменшення розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки (наприклад, ділянки оцінюють як кормові угіддя, а фактично використовують як орні землі, хоча їх можна використовувати для розміщення багаторічних насаджень), яка є основою для встановлення

розміру стартової ціни під час проведення аукціонів для набуття права оренди на відповідні ділянки. У разі зняття мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення нові власники повинні будуть сплачувати земельний податок.

Ураховуючи комплексний державний підхід для задоволення потреб населення, у тому числі в продуктах харчування, потрібно залучати до процесу виробництва всі сільськогосподарські угіддя. Під час здійснення господарської діяльності відбувається перерозподіл угідь на основі відповідного техніко-економічного обґрунтування, з додержанням вимог законодавства.

Згідно з нормами чинного законодавства, інформаційною базою для різних видів грошової оцінки земель є дані Державного земельного кадастру та, відповідно до цільового призначення, функціонального використання, мети оцінки тощо, – дані інших кадастрів та джерел.

Сучасне визначення Державного земельного кадастру полягає в позиціонуванні його як єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками та користувачами [33]. Протенаєвність у ньому застарілих даних, які використовуються під час оцінки, в подальшому призводить до спотворення кінцевого результату грошової оцінки земельних ділянок.

Недосконалість чинної нормативно-правової бази спонукає до прийняття ряду важливих рішень та забезпечення їхнього виконання, серед яких можна відзначити такі:

- застосування єдиної інформаційної системи, яка б відслідковувала взаємозв'язки між законами та підзаконними актами, для недопущення різного трактування одного питання;

- унесення своєчасних змін до підзаконних актів у зв'язку з прийняттям законів;

– налагодження взаємозв'язків та обґрунтований перерозподіл повноважень між відповідними органами;

– запровадження інформаційної підтримки та забезпечення своєчасного обміну інформацією між різними суб'єктами законодавчої та виконавчої влади.

Під час проведення земельної реформи започатковано плату за використання земельних ділянок різних форм власності та категорій земель [159]. Сучасні процеси реформування земельних відносин, реалізація та набуття прав власності та користування землею, відбуваються згідно з чинним законодавством.

Розвиток суспільних відносин тісно пов'язаний з усіма сферами життєдіяльності людини, зокрема зі сферою земельних відносин. Земельні ресурси обмежені у просторі, тому питання раціонального й ефективного їхнього використання є пріоритетним у контексті державного регулювання. Невідтворюваність особливих природних якісних показників землі під час недбайливого, а іноді навіть хижацького ставлення до неї призводить до негативних змін довкілля та економіки. Тому науково обґрунтоване управління земельно-ресурсним потенціалом повинно бути оснований на ефективних сучасних механізмах державного регулювання економіки. Економіка кожної країни має свої специфічні риси, а кожний з періодів розвитку країни відзначається своїми особливостями, але завжди спостерігається обмеженість фінансового потенціалу для одночасного задоволення усіх потреб. Тому технології управління засновуються на визначенні та виборі нагальних потреб і пріоритетів, плануванні шляхів реалізації поставлених завдань, прогнозуванні результатів реалізації, здійсненні запланованих рішень з можливістю незначного їх корегування. З метою створення умов для розвитку в країні розробляють і приймають відповідні програми розвитку, якими передбачено їх реалізацію на всіх рівнях, за допомогою бюджетної системи, яка включає в себе державний і місцевий бюджети. Формування бюджетів відбувається згідно з Бюджетним

кодексом України [182], на основі якого щорічно приймають закон України про Державний бюджет України на поточний рік [183].

Надходження коштів від сплати за землю є вагомим внеском до бюджетів усіх рівнів, тому питання визначення справедливої ціни за такий унікальний природний ресурс як земля є особливо актуальним у сучасних умовах. Інформаційне забезпечення грошової оцінки земельних ділянок є головним механізмом отримання більш справедливої ціни в сучасних соціально-економічних умовах.

Питаннями державного регулювання різних сфер господарської діяльності та національної економіки займаються провідні фахівці в усьому світі та Україні. Особлива увага приділяється державному регулюванню аграрного ринку, у тому числі земельного (Д. Добряк, М. Корецький, Р. Левек, Ю. Лупенко, А. Мартин, В. Месель-Веселяк, Т. Недашківська, П. Саблук, А. Сохнич, О. Ступень, А. Третяк, Ю. Ульяновченко, М. Федоров, О. Ходаківська, І. Юрченко та ін.) [5, 74, 92–100, 184–206]. Одним з механізмів державного регулювання земельних відносин є грошова оцінка земель різних форм власності та категорій. При цьому слід розуміти, що якісний показник результатів проведених робіт має прямий зв'язок з інформаційним забезпеченням грошової оцінки земельних ділянок у сучасних умовах, вимоги до яких постійно зростають.

Під час застосування основних принципів державного регулювання земельних відносин важливим є питання інформаційного забезпечення грошової оцінки земельних ділянок. На державному рівні встановлено однаковий підхід до оцінки земель усіх трьох форм власності (державної, комунальної та приватної). Але при цьому Земельним кодексом України [1] та Законом України «Про оцінку земель» [2] визначено різновиди оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, нормативна та експертна грошова оцінка земель). Для сфери оподаткування вагоме місце займає саме нормативна грошова оцінка земель, а під час формування ринку земель – експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них.

Різноманітний спектр земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення представлений дев'ятьма категоріями земель (установлених земельним законодавством) [1], які потребують визначення ряду показників під час проведення оцінки та правильного їхнього застосування, що прямо впливає на формування вартості земельних ділянок.

Кабінетом Міністрів України затверджено три методики нормативної та одна експертної грошової оцінки земель, а саме:

– для земель населених пунктів – Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 [18];

– для земель сільськогосподарського призначення – Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 [15];

– для земель несільськогосподарського призначення – Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 [19];

– для всіх категорій земель та прав на них – Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [20].

Процедура проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель визначена у відповідних порядках:

– для земель населених пунктів – Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 25 листопада 2016 р. № 489 [22];

– для земель сільськогосподарського призначення – Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення,

затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 23 травня 2017 р. № 262 [21];

– для земель несільськогосподарського призначення – Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 22 серпня 2013 р. № 508 [23];

– для усіх категорій земель та прав на них – Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 09 січня 2003 р. № 2 [24].

Проведення нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок повинно відповідати вимогам, зазначеним у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [45] та Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна» [46].

Залежно від поставленої мети визнається вид оцінки, яку необхідно провести. Кожна з різновидів оцінки має свій склад інформаційного забезпечення. Зокрема, інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою (рис. 2.3).

Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення проводять окремо за сільськогосподарськими та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення (дод. А, рис. А.1).

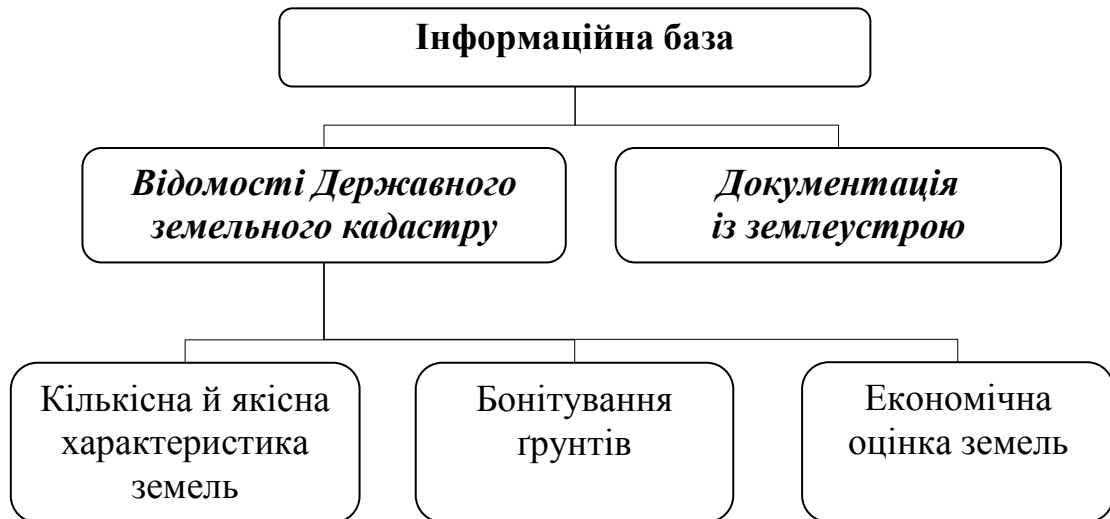


Рис. 2.3. Інформаційна база для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [15]

Отже, важливим показником є якість земель сільськогосподарського призначення. Поширення ґрунтів на території України має дві основні закономірності – це широтна зональність на рівнинній частині та висотна поясистість у гірській місцевості. Ґрунти також змінюються у довготному напрямку через посилення континентальності клімату із заходу на схід. Ґрунтові зони простягаються з південного заходу на південний схід. Харківська область налічує у своєму складі понад 150 видів ґрунтів. Основною причиною такого різноманіття та строкатості ґрунтів є значні відмінності в кліматі, рослинному світі, складі ґрунтоутворювальних порід і рельєфу. Схему ґрунтового покриття Харківської області за даними Публічної кадастрової карти України [181] наведено на рис. 2.4.

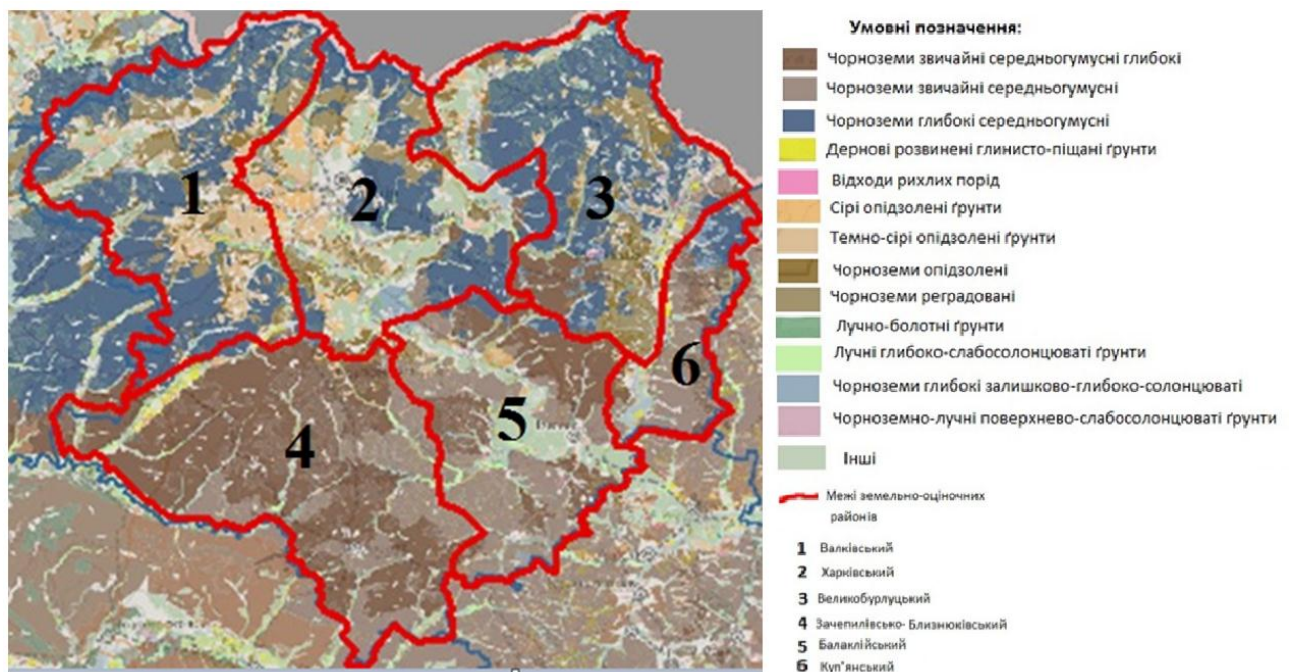


Рис. 2.4. Схема ґрунтового покриття Харківської області

За схемою ґрунтового покриття Харківської області, дані для створення якої були взяті із Публічної кадастрової карти, провели аналіз, який показує співвідношення найпоширеніших типів ґрунтів на території області за площею. Аналіз показав, що найбільш поширеними ґрунтами на території Харківської області є чорноземи глибокі середньогумусні, що займають 30 % усієї площі, чорноземи звичайні середньогумусні глибокі, що займають до 20 % площі, чорноземи звичайні середньогумусні – 18 %, а ґрунти, які не відображено на Публічній кадастровій карті, займають до 5 % площі. Найменшу площу займають лучні глибоко-слабосолонцюваті ґрунти – до 0,2 % площі, чорноземи опідзолені – до 0,5 %, чорноземні глинисто-піщані і супіщані ґрунти – 0,5 %, чорноземи звичайні середньогумусні вилуговані – 0,5 %, чорноземно-лучні поверхнево-слабосолонцюваті ґрунти – 0,5 %.

Експертну грошову оцінку земельної ділянки проводять за основними етапами [2, 20, 24], урахуваючи значно ширший ряд показників, на відміну від нормативної. Інформаційна база для експертної грошової оцінки земельних ділянок, визначена Методикою експертної грошової оцінки

земельних ділянок, включає в себе показники правового, технічного, фізичного, соціально-економічного характеру, у тому числі дані про фізичні характеристики земельної ділянки, склад угідь, якість ґрунтового покриву, характер і стан земельних поліпшень, рівень їхнього використання тощо (рис. 2.5) [20, 24, 235].

Таким чином, на державному рівні створено передумови для формування інформаційної бази для робіт з грошової (нормативної та експертної) оцінки земель. Але під час проведення оціночних робіт якісний стан вихідної інформації прямо впливає на кінцевий результат і нормативної й експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підтверджено результатами проведених аукціонів. Вихідна земельно-кадастрова інформація впливає на прийняття відповідних управлінських рішень на державному рівні.

Якість і однозначність інформаційної бази підвищує ефективність прийнятих рішень, які мають прямий зв'язок із соціально-економічними, екологічними та іншими факторами розвитку громад і країни в цілому.

Як зазначалося раніше, серед вагомих показників надходжень до бюджету різних рівнів є надходження від плати за землю – земельний податок, орендна плата, втрати сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, купівля-продаж ділянок, та прав на них (суперфіцій, емфітевзис) тощо.

У зв'язку з мораторієм на продаж земель сільськогосподарського призначення (державної та комунальної власності, а також приватної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства) [1], стрімкого розвитку набуває ринок права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, який має вплив у тому числі і на ринок оренди земельних ділянок приватної власності.

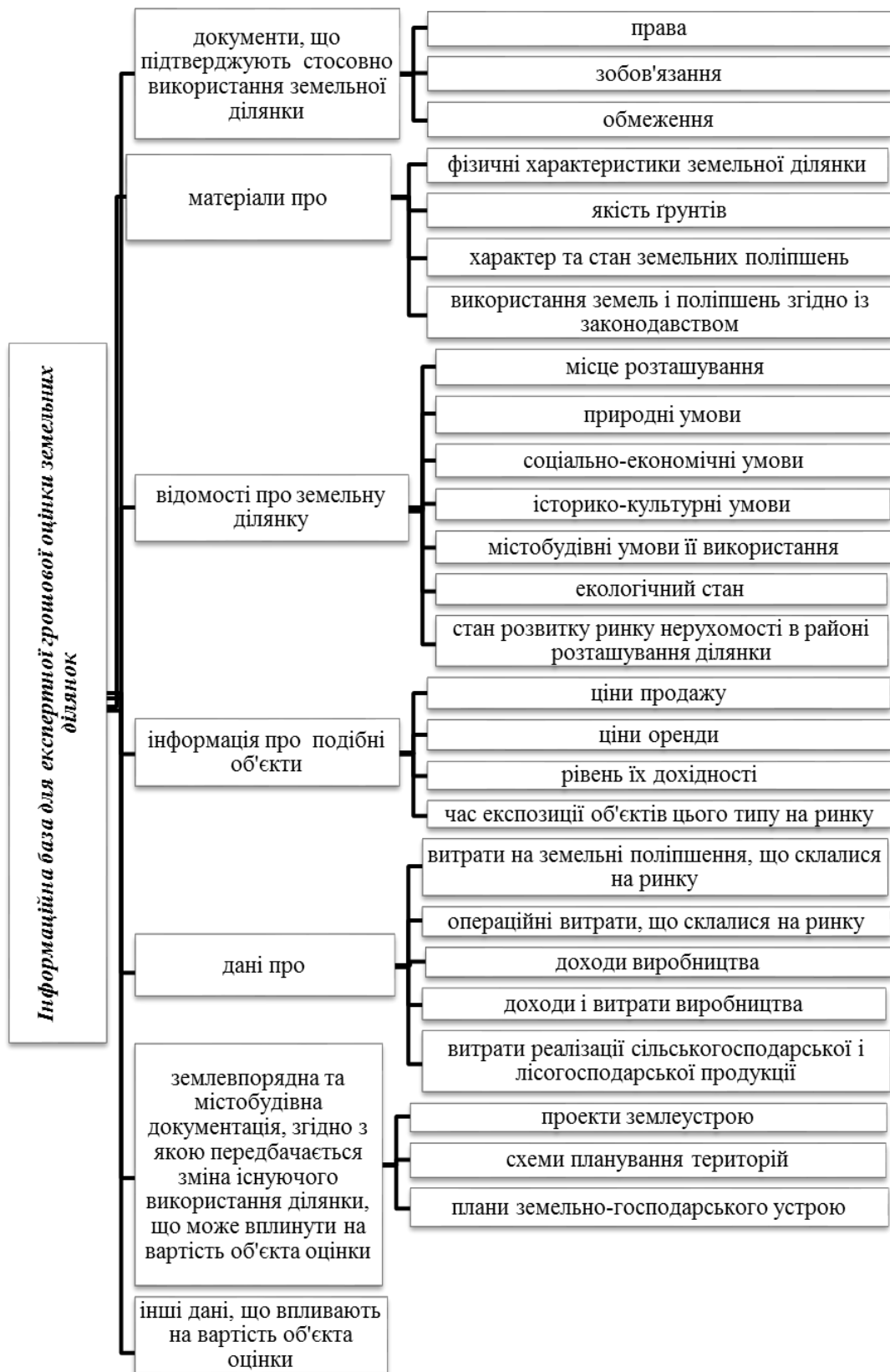


Рис. 2.5. Інформаційна база для експертної грошової оцінки земельних ділянок згідно з Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок [20, 228]

Значними є надходження за користування земельними ділянками під час проведення земельних аукціонів.

За даними відділу ринку та оцінки земель Головного управління Держгеокадастру у Харківській області, станом на 1 вересня 2018 р. на земельних торгах продано право оренди на 54 земельні ділянки державної власності сільськогосподарського призначення – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею 952,61 га, а надходження коштів до бюджетів відповідних місцевих рад Харківської області становило 4 141,355 тис. грн [161]. Тому актуальним є питання якісного інформаційного забезпечення грошової оцінки земельних ділянок, яка є основою для встановлення розміру орендної плати на безконкурентній основі, стартової ціни під час продажу права оренди на земельних торгах та подальшого збільшення вартості права оренди під час проведення торгів. Для прикладу візьмемо земельну ділянку державної власності (6324584700:02:000:0014) сільськогосподарського призначення – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею 11,0364 га, право оренди на яку було продано під час аукціону № 13008 лот № 25121 [164]. Ділянка розташована на території Красненської сільської ради Первомайського району Харківської області за межами населених пунктів. За даними матеріалів лота згідно з витягом з ДЗК земельні угіддя – пасовища (варіант 1), а згідно з агрохімічним паспортом поля, земельної ділянки та фото – рілля (варіант 2). Грунтовий покрив досить гарний і представлений чорноземами звичайними слабозмитими важкосуглинковими і легкоглинистими (65e) – площа 6,2874 га та намитими чорноземами і лучно-чорноземними важкосуглинковими і легкоглинистими ґрунтами (209e) – площа 4,7490 га. Ділянка розташована у межах Зачепилівсько-Близнюківського (4) природно-сільськогосподарського району. Результати розрахунків наведено у табл. 2.2.

**Орієнтовний розрахунок розмірів нормативної грошової оцінки
земельної ділянки та річної плати за її користування на умовах оренди**

| № з/п | Показник | Варіант 1 | Варіант 2 |
|-------|--|--|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Земельна ділянка: цільове призначення | Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва | |
| | площа, га | 11,0364 | |
| | угіддя | Пасовища | Рілля |
| 2 | Стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою: % від нормативної грошової оцінки | 8,00 | |
| | грн | 9 651,15 | |
| 3 | Розмір річної плати за користування земельною ділянкою, грн | 65 150,15 | |
| 4 | Строк користування ділянкою, років | 7 | 7 |
| 5 | Тип ґрунту | Чорноземи | |
| 6 | Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на 2020 р., грн | 120 639,34 | |
| 7 | Середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району | 33 | 53 |
| 8 | Норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів, грн/га: пасовища | 6 427,07 | |
| | рілля | | 33 175,15 |
| 9 | Орієнтовна прогнозна нормативна грошова оцінка земельної ділянки на 2020 р., грн | 115 197,30 | 361 319,45 |

Продовження таблиці 2.1

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|--|----------|-----------|
| 10 | Стартовий розмір річної плати за користування ділянкою (8% від нормативної грошової оцінки ділянки), грн: за матеріалами лота | 9 651,15 | |
| | за розрахунковим показником | 9 215,78 | 28 905,56 |
| 11 | Збільшення розмір річної плати за користування земельною ділянкою, разів: за матеріалами лота | 6,75 | |
| | за розрахунковим показником | 7,07 | 2,25 |
| 12 | Розмір річної плати за користування земельною ділянкою за результатами торгів, % від нормативної грошової оцінки ділянки: за матеріалами лота | 54,00 | |
| | за розрахунковим показником | 56,56 | 18,03 |

Отже, право оренди на земельну ділянку 6324584700:02:000:0014 строком на сім років продано за обліковими даними як пасовища за суму 65 150,15 грн/рік, що становить за матеріалами лота 54,00 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а за розрахунковими показниками 56,56 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, хоча фактично покупець отримав право оренди на ділянку орних земель – ріллі – з розміром оренди 18,03 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, оціненої за реальними даними.

Якщо врахувати, що середній розмір оренди на час укладання угоди становив 14,74 % від нормативної грошової оцінки земель [160], то можна стверджувати, що на торгах покупець використав принципи, на яких базується експертна грошова оцінка земельних ділянок, і сума укладеної

угоди коливається в розумних середньоринкових цінових межах. Такі випадки непоодинокі, їх спостерігають на всій території країни [207–228].

Актуальним є якісне забезпечення інформацією новостворених об'єднаних територіальних громад [208]. Наприклад, Роганська селищна об'єднана територіальна громада розташована на території Харківського району Харківської області, вона безпосередньо прилягає зі сходу до адміністративного центру Харківської області – міста Харкова. Об'єднана громада налічує 15 098 мешканців, з яких 10 825 осіб проживає на території колишньої Роганської селищної ради, ще 4 273 мешканців – на території колишньої Пономаренківської сільради (рис. 2.6).

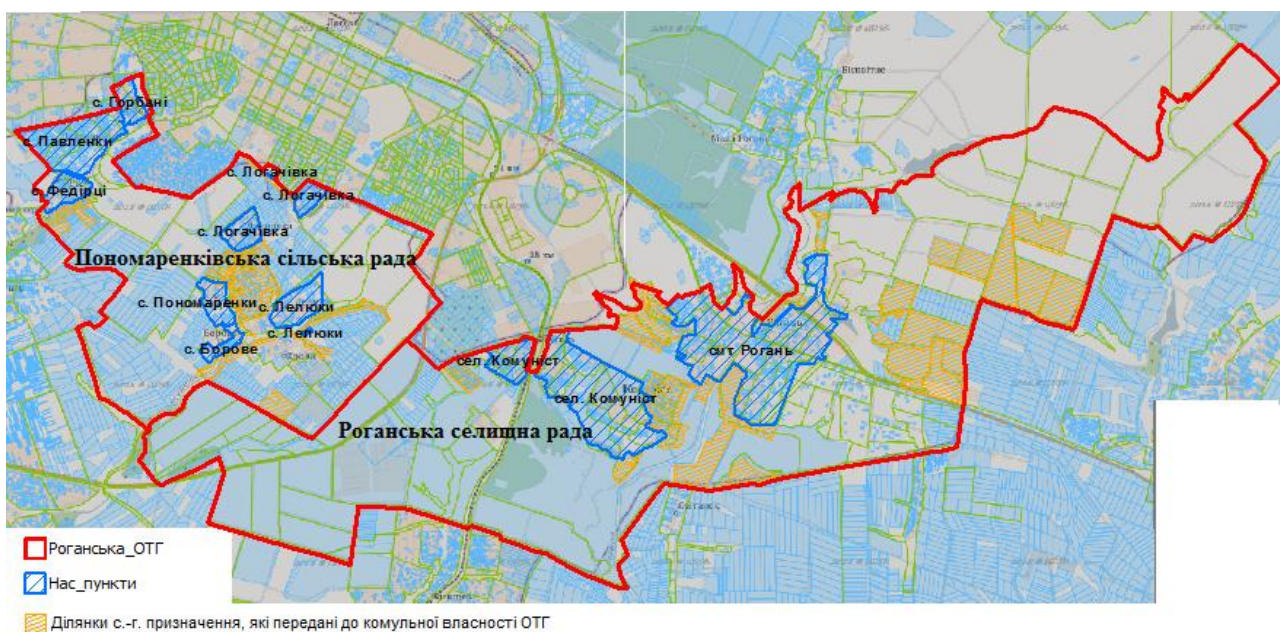


Рис. 2.6. Інформація щодо земель Роганської селищної об'єднаної територіальної громади у Державному земельному кадастрі

У результаті процесів урбанізації змінюється структура місцевої громади. Дедалі більшу групу складають приїжджі. Сільське господарство і промисловість є основними місцями працевлаштування в громаді. Громада утворилася в серпні 2016 р. внаслідок об'єднання двох громад: Роганів і Пономаренки, які безпосередньо прилягають до межі міста Харкова і мають з

ним добре транспортне сполучення. У майбутньому можливе приєднання до громади сусідніх сіл. У громаді є місце на 500 ділянок для індивідуальної забудови. Генеральний план розвитку Роганської громади передбачає використання близько 8 га території перспективного розвитку.

Згідно з наказу Головного управління Держгеокадастру в Харківській області із земель державної власності Роганській об'єднаній територіальній громаді передано 13 земельних ділянок загальною площею 10,2284 га особливо цінних земель сільськогосподарського призначення (рілля) та 46 земельних ділянок сільськогосподарського призначення (рілля, багаторічні насадження – сади, сіножатті, пасовища), що не належать до особливо цінних земель, загальною площею 423,5881 га (рис. 2.7, а).

Земельні ділянки, передані Роганській об'єднаній територіальній громаді із земель державної власності за цільовим призначенням, віднесені до таких категорій (рис. 2.7, б):

- 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – 2 ділянки – 76,5500 га;
- 01.02 для ведення фермерського господарства – 6 ділянок – 290,7300 га;
- 01.06 для колективного садівництва – 8 ділянок – 407,2515 га;
- 16.00 землі запасу – 43 ділянки – 123,2603 га.

Інформацію щодо ґрунтового покриття на землях Роганської селищної об'єднаної територіальної громади Харківського району Харківської області за даними картограми агровиробничих груп ґрунтів та Публічної кадастрової карти України наведена на рис. 2.8.

Слід відзначити добрий якісний склад ґрунтового покриття, який представлений переважно чорноземами. Однак, за даними Публічної кадастрової карти, склад ґрунтового покриття території Роганської селищної об'єднаної територіальної громади Харківського району Харківської області становить п'ять агровиробничих груп ґрунтів (рис 2.8, б), а за картограмою агровиробничих груп ґрунтів Роганської селищної ради та кресленням

агровиробничих груп ґрунтів та особливо цінних земель Пономаренківської сільської ради (рис 2.8, а) – 35 агровиробничих груп ґрунтів.

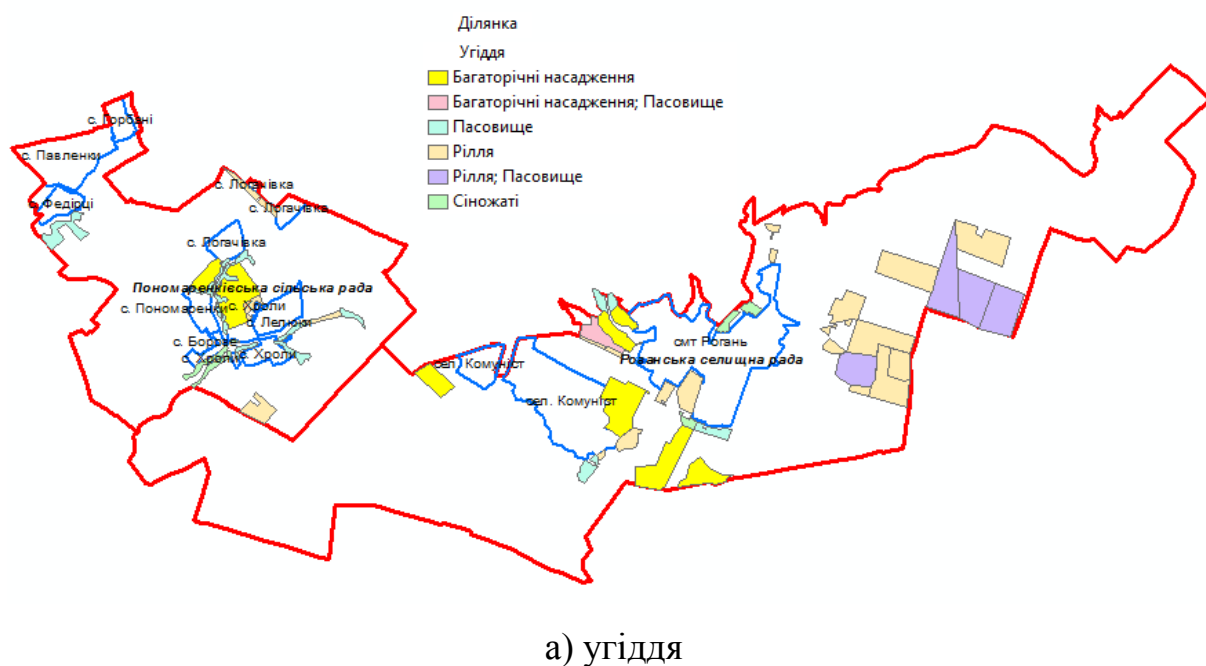
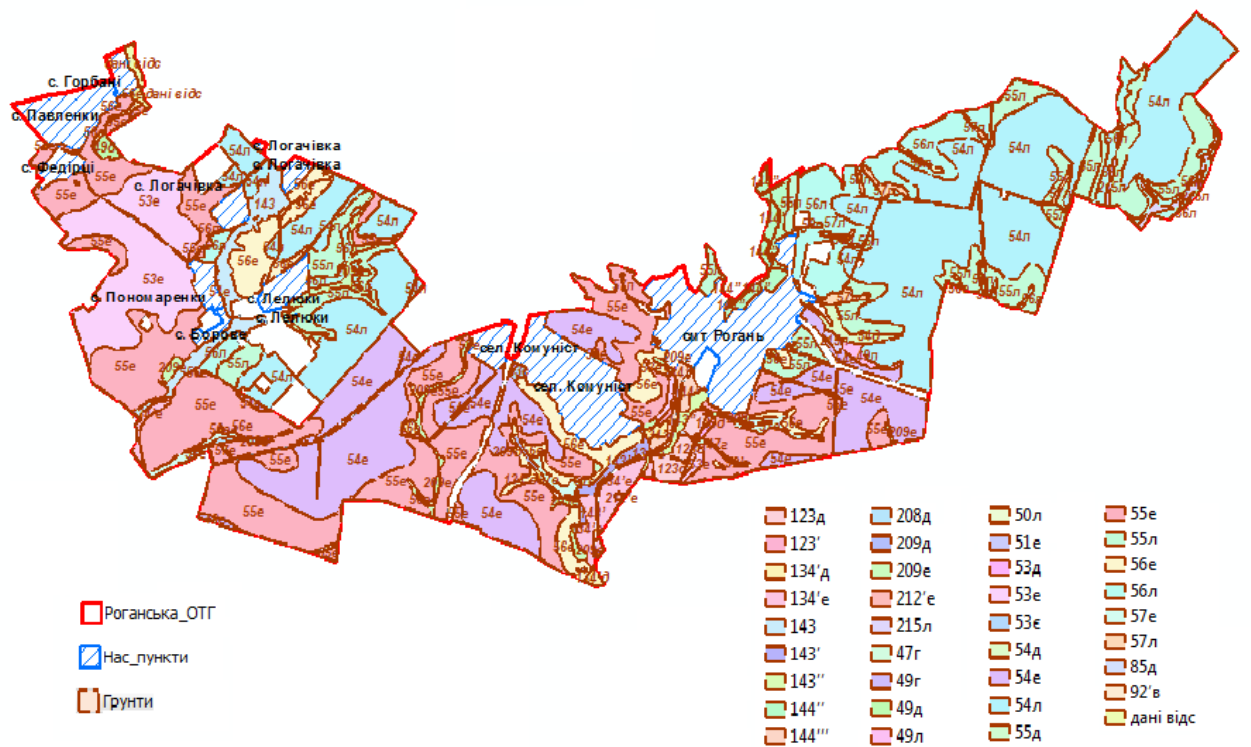
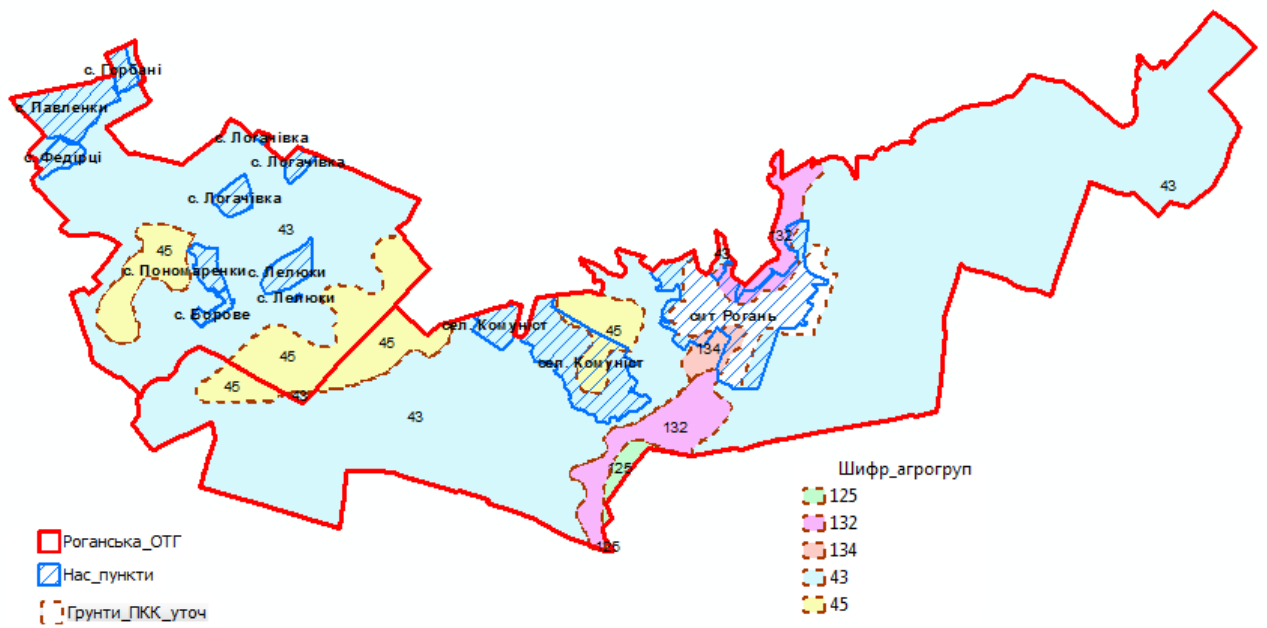


Рис. 2.7. Землі сільськогосподарського призначення Роганської селищної об'єднаної територіальної громади Харківського району Харківської області



а) дані Картограми агро виробничих груп ґрунтів



б) дані Публічної кадастрової карти України

Рис. 2.8. Інформація щодо ґрунтового покритву на землях Роганської селищної об'єднаної територіальної громади Харківського району Харківської області

Тобто інформація, яка є в загальному доступі Державного земельного кадастру [181] не завжди актуальна та достовірна, що суперечить визначенню Державного земельного кадастру та потребує актуалізації.

Незважаючи на потужну нормативно-правову базу та застосування інформаційних технологій, залишається актуальним питання якісного забезпечення даних Державного земельного кадастру, у тому числі грошової оцінки земель, як інструменту державного регулювання земельних відносин.

Першочерговими кроками на шляху до ефективного управління земельним потенціалом країни є:

1. Проведення реальної інвентаризації земель за формами власності, категоріями земель та угіддями.

2. Унесення даних інвентаризації земель до Державного земельного кадастру.

3. Прийняття на основі сучасних даних Державного земельного кадастру управлінських рішень щодо розпорядження землями різних категорій.

4. Запровадження державного механізму прискорення оформлення прав на земельні ділянки усіх форм власності з метою ведення реального обліку земель та їхнього оподаткування.

2.3 Аспекти формування вартості земельних ділянок

Не менш актуальним є проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, особливо під час зняття мораторію на продаж земель або іншим способом відчуження земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам для ведення особистого селянського господарства тощо. Через нерозвиненість ринку зазначених земель недоцільним стає застосування порівняльного підходу під час оцінки таких ділянок, але саме цей підхід є

найбільш ринковим і дає змогу визначити реальну вартість ділянок та врахувати всі зміни на ринку на дату оцінки.

На відміну від нормативної, експертна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення має свої етапи й аспекти проведення, які наведено на рис. 2.9 [26].

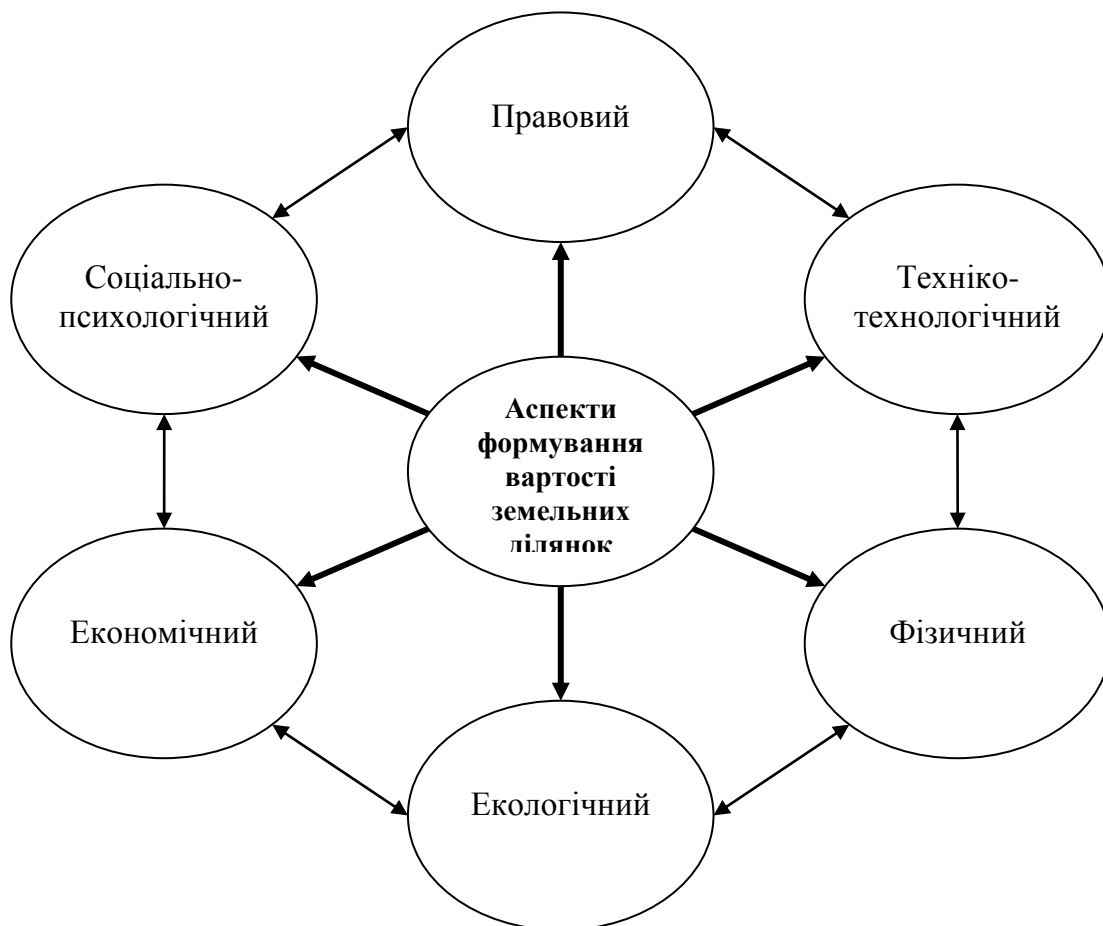


Рис. 2.9. Аспекти формування вартості земельних ділянок

Під час створення моделі експертної грошової оцінки земельних ділянок потрібно врахувати основні аспекти формування вартості земель, зокрема:

- правовий;
- техніко-технологічний;
- фізичний;
- екологічний;

- економічний;
- соціально-психологічний.

Правовий аспект формування вартості земельних ділянок включає:

- законодавче забезпечення;
- форму власності;
- категорію земель;
- наявність правових обмежень, обтяжень, сервітутів;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування тощо.

Під час оцінки в рамках категорії земель особливе значення займає функціональне використання земельної ділянки та склад угідь. Земельні ділянки багатофункціонального використання можуть бути оцінені як окремі складові, якщо вони так представлені на ринку.

Але переважна більшість наявних на земельній ділянці правових обмежень, обтяжень або сервітутів негативно впливає на вартість земельних ділянок.

Водночас умови продажу та пов'язане з ним фінансування мають прямий вплив на встановлення мети оцінки, відповідно до застосування ринкових або неринкових баз оцінки, і як результат визначення ринкової або неринкових видів вартості об'єктів оцінки.

Наступний, *техніко-технологічний аспект* формування вартості земельних ділянок включає:

- фактичне оснащення товаровиробників;
- наявність техсервісу, у тому числі агротехсервісу для сільськогосподарських товаровиробників;
- наявність доступної техніки, у тому числі агротехніки для сільськогосподарських товаровиробників;
- доступність інформаційних технологій.
- галузеві технології виробництва;
- наявність наукового потенціалу галузей народного господарства;

– зв'язок наукових досліджень з нагальними потребами народного господарства.

Фізичний аспект формування вартості земельних ділянок включає такі складники:

- площа ділянки;
- конфігурація ділянки;
- співвідношення сторін ділянки;
- склад угідь;
- якість ґрунтів;
- експозиція та крутизна схилу;
- умови використання прилеглої території;
- наявність під'їзних шляхів з твердим покриттям;
- віддаленість від населених пунктів;
- доступність до ринків збуту продукції, у тому числі мережі агротехсервісу;
- наявність і можливість використання системи зрошення для сільськогосподарського виробництва;
- характер і стан земельних поліпшень тощо.

Фізичні характеристики земельних ділянок мають великий вплив на формування їхньої вартості. Наприклад, земельна ділянка № 1 (комерційного призначення, площею 200 м², прямокутної форми, з розмірами сторін 10 × 20 м, прилягає до вулиці з твердим покриттям стороною 10 м) має гірші параметри (показники) для оцінки, ніж земельна ділянка № 2 (комерційного призначення, площею 200 м², прямокутної форми, з розмірами сторін 10 × 20 м, прилягає до вулиці з твердим покриттям стороною 20 м), а земельна ділянка № 3 (комерційного призначення, площею 200 м², прямокутної форми, з розмірами сторін 5 × 40 м, прилягає до вулиці з твердим покриттям стороною 5 м) має ще гірші параметри (показники) для оцінки, ніж земельні ділянки № 1 і 2. Це пов'язано з можливими варіантами

забудови ділянки та використання території. Хоча на таких невеликих ділянках можливе розміщення лише невеликих за площею забудови об'єктів. Водночас на земельних ділянках комерційного призначення площею 20 000 м² (2,0000 га) прямокутної форми з розмірами сторін 100 × 200 м або 200 × 100 м фактор прилягання до вулиці з твердим покриттям стороною 100 м або 200 м вже матиме менший вплив, оскільки довжина 100 м може вважатися достатньою для повноцінної організації та функціонування об'єктів комерційного призначення, і навіть конфігурація 50 × 400 м не матиме такого значного впливу на рівень складності будівництва та обслуговування об'єктів. При цьому слід відзначити, що здійснення комерційної діяльності на земельних ділянках великих розмірів може приносити більший прибуток, ніж на ділянках невеликих розмірів, за однакових умов забудови (відсутність правових обмежень, обтяжень, сервітутів, а за їх наявності – однакове місце положення).

Стосовно місцеположення земельних ділянок, слід зазначити, що залежно від функціонального використання ділянок вартість може коливатися в декілька разів за інших однакових показників оцінки.

Екологічний аспект формування вартості земельних ділянок включає:

- екологічний стан;
- природні умови;
- наявність санітарно-захисних та охоронних зон;
- входження до Чорнобильської зони тощо.
- раціональне використання земель із застосуванням принципу найбільш ефективного використання земель;
- природоохоронні заходи під час ведення господарської діяльності;
- збереження та поліпшення природних агроландшафтів.

Згідно з нормами чинного законодавства для ряду об'єктів установлюють санітарно-захисні та охоронні зони, які, з одного боку, забезпечують безпечне функціонування безпосередньо об'єктів для (від) яких

їх встановлено, з другого – зменшують негативний вплив довкілля та людину зокрема. Тобто такі фактори мають і позитивний, і негативний вплив, що необхідно враховувати під час проведення оцінки.

Економічний аспект формування вартості земельних ділянок включає:

- економічний рівень країни та регіону;
- наявність потужних підприємств, у тому числі сільськогосподарських;
- рівень заробітної плати тощо.

Коливання цін на ринку нерухомості має прямий зв'язок з економічною ситуацією як у країні, так і в окремих її регіонах. Наявність стабільних виробничих підприємств дає робочі місця місцевому населенню та збільшує привабливість території населених пунктів, у яких або поряд з якими їх розміщено. Нестабільна робота або закриття підприємств призводить до падіння цін, тобто знецінення об'єктів.

Соціально-психологічний аспект формування вартості земельних ділянок включає такі складники:

- демографічна ситуація в регіоні;
- соціально-економічна ситуація в країні та регіоні;
- наявність соціальної інфраструктури та її рівень;
- наявність робочих місць у сільській місцевості;
- наявність молоді з вищою освітою сільськогосподарського профілю тощо.

Стабільна економічна ситуація має позитивний вплив на демографічну ситуацію, та спонукає місцеві органи влади до розвитку інфраструктури й поліпшення її рівня.

Отже, оптимальний взаємозв'язок складових вищезазначених аспектів дасть змогу сформувати обґрунтований, достатньо високий рівень цін на об'єкти нерухомості, у тому числі на земельні ділянки, та залучити ефективних інвесторів для виведення господарств на новий, більш високий рівень.

3. ДОСЛІДЖЕННЯ НАПРЯМІВ ЗАСТОСУВАННЯ ПОКАЗНИКІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

3.1. Використання даних грошової оцінки земель

У ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» [2] зазначено випадки обов'язкового проведення нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок. Зокрема, передбачено проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок під час:

- визначення розміру:
 - земельного податку;
 - орендної плати за ділянки державної та комунальної власності;
 - державного мита при даруванні, обміні, спадкуванні ділянок;
- визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження ділянок державної та комунальної форм власності площею понад 50 га для розміщення відкритих фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд;
- проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі, якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом п'яти років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

Останній зазначений підпункт, унесений у середині 2018 р. щодо здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок під час проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення, у випадках проведення попередньої нормативної грошової

оцінки земельних ділянок у масиві більше п'яти років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення зазначеної інвентаризації, є обґрунтованим та актуальним, урахувавши процедури землевпорядних робіт та вимоги сучасного законодавства щодо актуалізації й оновлення даних Державного земельного кадастру.

Ширшим є спектр випадків обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а саме у разі:

– відчуження і страхування земельних ділянок, що належать до державної та комунальної власності, крім випадку відчуження ділянок державної та комунальної форм власності, площею понад 50 га, для розміщення відкритих фізкультурно-оздоровчих і спортивних споруд;

– застави земельної ділянки;

– визначення:

• інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

• вартості ділянок, що належать до державної та комунальної власності, у тому разі, якщо їх вносять до статутного фонду господарського товариства;

• вартості ділянок при реорганізації, банкрутстві та ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником ділянки;

• розміру майнової шкоди збитків власникам та землекористувачам у випадках, установлених законом або договором;

• або виділення частки держави чи територіальної громади у складі ділянок, що перебувають у спільній власності;

– відображення вартості ділянок та права користування ними в бухгалтерському обліку;

– рішення суду.

У всіх інших випадках нормативну та експертну грошову оцінку земельних ділянок можна проводити за згодою сторін та у випадках, визначених законами України.

Ураховуючи етапи реформування земельних відносин, перехід від однієї до трьох форм власності на землю, слід зазначити, що роздержавлення та приватизація земель здійснювалися за чинною нормативно-правовою базою, яка постійно вдосконалювалася, зважаючи на міжнародний досвід і соціально-економічну та політичну ситуацію в країні. Зокрема, процеси реформування сільськогосподарських підприємств відбувалися за визначеними етапами. Перехід до колективної, а в подальшому приватної форми власності супроводжувався визначенням вартості майна підприємств, тобто їхньої оцінки. Перехід прав торкнувся не лише об'єктів рухомого та нерухомого майна (земельних поліпшень), а й основного засобу виробництва в сільськогосподарському виробництві – земель. Чинним законодавством передбачалася оцінка всіх земель господарства за Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасовою) [17], тобто була здійснена нормативна грошова оцінка земель усіх сільськогосподарських підприємств. Станом на 01.07.1995 р. за методикою [17] середні показники оцінки орних земель по Україні становили 3 675,63 грн/га або 3,68 грн/м², при цьому найвищий показник відзначено в Черкаській області – 4 727,00 грн/га, найнижчий – у Житомирській області – 2 443,70 грн/га (табл. 3.1 і дод. В). Нормативна грошова оцінка земель під багаторічними насадженнями становила в середньому по Україні 11 304,26 грн/га або 1,13 грн/м², при цьому найвищий показник зафіксовано в Вінницькій області – 21 039,00 грн/га, найнижчий – у Тернопільській області – 4 052,43 грн/га (дод. Г).

Показники нормативної грошової оцінки орних земель в Україні [156]

| № з/п | Назва адміністративно-територіальної одиниці | Нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів станом на, грн/га | | | | Різниця 2018 р. та 2017 р., грн/га |
|-------|--|--|------------|------------|------------|------------------------------------|
| | | 01.07.1995 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2020 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | АР Крим | 4 387,00 | 36 946,33 | 25 696,74 | 26 005,00 | -11 249,59 |
| 2 | Вінницька | 3 927,00 | 33 073,42 | 27 078,28 | 27 184,00 | -5 995,14 |
| 3 | Волинська | 3 555,00 | 29 940,42 | 21 607,36 | 21 806,00 | -8 333,06 |
| 4 | Дніпропетровська | 3 862,00 | 32 525,99 | 27 078,28 | 30 251,00 | -5 447,71 |
| 5 | Донецька | 4 138,50 | 34 854,68 | 31 167,66 | 31 111,00 | -3 687,02 |
| 6 | Житомирська | 2 443,70 | 20 580,98 | 21 165,27 | 21 411,00 | 584,29 |
| 7 | Закарпатська | 3 132,00 | 26 377,87 | 27 520,38 | 27 268,00 | 1 142,51 |
| 8 | Запорізька | 4 018,00 | 33 838,40 | 25 254,64 | 24 984,00 | -8 583,76 |
| 9 | Івано-Франківська | 3 392,00 | 28 567,62 | 26 194,09 | 26 087,00 | -2 373,53 |
| 10 | Київська | 3 796,00 | 31 970,15 | 26 194,09 | 26 531,00 | -5 776,06 |
| 11 | Кіровоградська | 3 811,00 | 32 096,51 | 32 107,11 | 31 888,00 | 10,6 |
| 12 | Луганська | 3 148,90 | 26 519,14 | 27 078,28 | 27 125,00 | 559,14 |
| 13 | Львівська | 3 161,00 | 26 622,12 | 22 049,46 | 21 492,00 | -4 572,66 |
| 14 | Миколаївська | 3 130,00 | 26 360,16 | 27 078,28 | 27 038,00 | 718,12 |
| 15 | Одеська | 3 338,00 | 28 114,23 | 31 167,66 | 31 017,00 | 3 053,43 |
| 16 | Полтавська | 4 121,00 | 34 252,51 | 30 283,47 | 30 390,00 | -3 969,04 |
| 17 | Рівненська | 3 729,00 | 31 406,00 | 22 049,46 | 21 938,00 | -9 356,54 |
| 18 | Сумська | 3 494,00 | 29 426,66 | 26 636,19 | 26 793,00 | -2 790,47 |
| 19 | Тернопільська | 3 566,87 | 30 039,38 | 28 901,92 | 29 035,00 | -1 137,46 |
| 20 | Харківська | 3 859,70 | 32 505,53 | 32 549,20 | 32 237,00 | 43,67 |
| 21 | Херсонська | 4 120,00 | 34 698,86 | 24 370,45 | 24 450,00 | -10 328,41 |
| 22 | Хмельницька | 4 096,00 | 34 495,59 | 29 841,37 | 30 477,00 | -4 654,22 |
| 23 | Черкаська | 4 727,00 | 39 810,79 | 33 930,75 | 33 646,00 | -5 880,04 |
| 24 | Чернівецька | 4 037,00 | 33 999,84 | 32 991,29 | 33 264,00 | -1 008,55 |
| 25 | Чернігівська | 2 900,00 | 24 423,15 | 23 873,10 | 24 065,00 | -550,05 |
| | У середньому по Україні | 3 675,63 | 30 937,85 | 27 520,38 | 27 499,72 | -3 417,47 |

Найдешевше коштували природні кормові угіддя. Зокрема, нормативна грошова оцінка земель природних сіножатей становила в середньому по Україні 1 512,50 грн/га або 0,15 грн/м², з них найдорожче природні сіножаті оцінено в Волинській області – 2 965,00 грн/га, найдешевше – у Херсонській області – 660,00 грн/га (дод. Д). Нормативна грошова оцінка земель природних пасовищ становила у середньому по Україні 1 180,23 грн/га або 0,11 грн/м², з них найдорожче природні пасовища оцінено в Волинській області – 2 380,00 грн/га, найдешевше – у Херсонській області – 660,00 грн/га (дод. Е).

Нестабільність економіки мала вплив і на розвиток земельних відносин. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783 [158], на виконання положень Закону України «Про плату за землю» [159] запроваджено індексацію нормативної грошової оцінки земель станом на 1 січня кожного року. Для земель сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) індексацію застосовували починаючи з 1995 р. Наприклад, вартість сільськогосподарських угідь станом на 01.01.2000 р. зросла більше ніж у два рази. Пропорційно до зростання вартості сільськогосподарських угідь відбулося зростання розміру земельного податку та орендної плати. У зв'язку з нестабільністю економіки та різним рівнем розвитку галузей тваринництва та рослинництва, а також з метою врахування змін у рентному доході, який створюється під час виробництва зернових культур (його дані закладено в розрахунках нормативної грошової оцінки ріллі), з 2012 р. до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1995 р., застосований коефіцієнт 1,756 (з урахуванням індексації). Зокрема, станом на 01.01.2011 р. нормативна грошова оцінка 1 га ріллі становила 11 754,78 грн/га, а на 01.01.2012 р. – 20 641,85 грн/га (див. дод. В), на 01.01.2011 р. та на 01.01.2012 р. нормативна грошова оцінка 1 га багаторічних насаджень дорівнювала 35 936,24 грн/га (див. дод. Г), на 01.01.2011 р. та на 01.01.2012 р. нормативна грошова оцінка 1 га природних сіножатей

становила 4 830,04 грн/га (див. дод. Д), на 01.01.2011 р. та на 01.01.2012 р нормативна грошова оцінка 1 га природних пасовищ дорівнювала 3 781,12 грн/га (див. дод. Е). Суттєві зміни в нормативній грошовій оцінці орних земель відбулися після прийняття нової методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення 2016 р. У середньому по Україні станом на 01.01.2018 р. вартість 1 га ріллі та перелогів зменшилася на 3 417,47 грн/га, найбільше зниження цін зафіксовано в Автономній Республіці Крим – 11 249,59 грн/га та Херсонській області – 10 328,41 грн/га (табл. 3.1, рис. 3.1, дод. В). У цілому по Україні зменшення середніх показників нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів зафіксовано у 18 адміністративно-територіальних одиницях, а збільшення у семи, при цьому максимальне збільшення становило в Одеській області – на 3 053,43 грн/га.

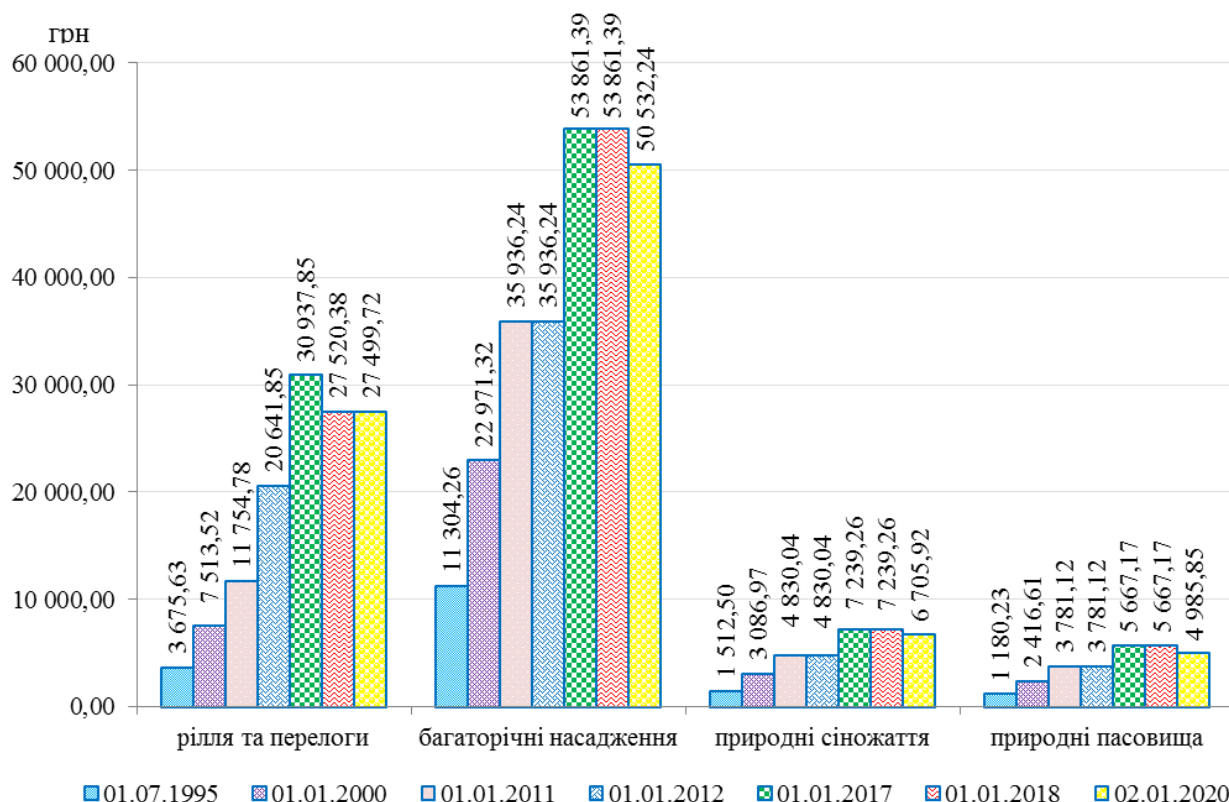


Рис. 3.1. Нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь в Україні

За останні два роки суттєвих змін у нормативній грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення не відбулося (після прийняття нової методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у 2018 р.) і відповідного уточнення показників нормативної грошової оцінки багаторічних насаджень та природних кормових угідь (див. дод. В–Е).

Законом України «Про плату за землю» [159] було встановлено такі ставки земельного податку для сільськогосподарських угідь:

- ріллі – 0,1 % від нормативної грошової оцінки;
- багаторічних насаджень – 0,03 % від нормативної грошової оцінки;
- сіножатей – 0,1 % від нормативної грошової оцінки;
- пасовищ – 0,1 % від нормативної грошової оцінки.

Зазначені розміри ставок земельного податку для сільськогосподарських угідь відображено в Податковому кодексі України [35], який було прийнято в грудні 2010 р.

Перші кроки приватно-орендних відносин супроводжувалися низькими ставками орендної плати. Переважна більшість сільськогосподарських угідь передали в оренду зі ставкою 1,5 % від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Розвиток приватно-орендних відносин привів до поступового збільшення розміру ставок оренди у середньому до 8 % від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, причому для земель і приватної, і державної власності.

Середні показники земельного податку та орендної плати за сільськогосподарські угіддя, згідно з показниками нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь по Україні [156], наведені в табл. 3.2–3.3.

З 1 січня 2016 р. почали у діяти зміни до Податкового кодексу України [35] щодо оподаткування земельних ділянок. Зокрема, запроваджено мінімальну та максимальну ставки земельного податку для

сільськогосподарських угідь, які відповідно становлять 0,3 та 1,0 % від нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Розрахунки зазначених ставок земельного податку з урахуванням середніх показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь по Україні [156] наведено в табл. 3.3.

Таблиця 3.2

Усереднені показники земельного податку й орендної плати за сільськогосподарські угіддя по Україні (1995 р., 2000 р., 2011–2012 рр.)

| Дата | № з/п | Угіддя | Нормативна грошова оцінка, грн/га | Зем. податок | | Орендна плата | |
|------------|-------|------------------------|-----------------------------------|--------------|--------|---------------|----------|
| | | | | % від НГО | грн/га | % від НГО | грн/га |
| 01.07.1995 | 1 | Рілля та перелоги | 3 675,63 | 0,10 | 3,68 | 1,50 | 55,13 |
| | 2 | Багаторічні насадження | 11 304,26 | 0,03 | 3,39 | 1,50 | 169,56 |
| | 3 | Природні сіножаті | 1 512,50 | 0,10 | 1,51 | 1,50 | 22,69 |
| | 4 | Природні пасовища | 1 180,23 | 0,10 | 1,18 | 1,50 | 17,70 |
| 01.01.2000 | 1 | Рілля та перелоги | 7 513,52 | 0,10 | 7,51 | 3,00 | 225,41 |
| | 2 | Багаторічні насадження | 22 971,32 | 0,03 | 6,89 | 3,00 | 689,14 |
| | 3 | Природні сіножаті | 3 086,97 | 0,10 | 3,09 | 3,00 | 92,61 |
| | 4 | Природні пасовища | 2 416,61 | 0,10 | 2,42 | 3,00 | 72,50 |
| 01.01.2011 | 1 | Рілля та перелоги | 11 754,78 | 0,10 | 11,75 | 1,50 | 176,32 |
| | 2 | Багаторічні насадження | 35 936,24 | 0,03 | 10,78 | 1,50 | 539,04 |
| | 3 | Природні сіножаті | 4 830,04 | 0,10 | 4,83 | 1,50 | 72,45 |
| | 4 | Природні пасовища | 3 781,12 | 0,10 | 3,78 | 1,50 | 56,72 |
| 01.01.2012 | 1 | Рілля та перелоги | 20 641,85 | 0,10 | 20,64 | 8,00 | 1 651,35 |
| | 2 | Багаторічні насадження | 35 936,24 | 0,03 | 10,78 | 8,00 | 2 874,90 |
| | 3 | Природні сіножаті | 4 830,04 | 0,10 | 4,83 | 8,00 | 386,40 |
| | 4 | Природні пасовища | 3 781,12 | 0,10 | 3,78 | 8,00 | 302,49 |

Слід відзначити, що розрахунок орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які надано із земель пайового фонду,

здійснюють переважно на основі нормативної грошової оцінки таких ділянок, хоча за законодавством це не є обов'язковим. Це пов'язано з виділенням земельних часток паїв рівними за вартістю, яку на момент паювання розраховували на основі нормативної грошової оцінки земель господарства.

Таблиця 3.3

Усереднені показники земельного податку та орендної плати за сільськогосподарські угіддя по Україні (2017-2020 рр.)

| Дата | № з/п | Угіддя | Нормативна грошова оцінка, грн/га | Зем. податок | | | | Орендна плата | |
|------------|-------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|---------------|----------|
| | | | | мінімальний, % від НГО | максимальний, % від НГО | мінімальний, грн/га | максимальний, грн/га | % від НГО | грн/га |
| 01.01.2017 | 1 | Рілля та перелоги | 30 937,85 | 0,3 | 1 | 92,81 | 309,38 | 8 | 2 475,03 |
| | 2 | Багаторічні насадження | 53 861,39 | 0,3 | 1 | 161,58 | 538,61 | 8 | 4 308,91 |
| | 3 | Сіножаті | 7 239,26 | 0,3 | 1 | 21,72 | 72,39 | 8 | 579,14 |
| | 4 | Пасовища | 5 667,17 | 0,3 | 1 | 17,00 | 56,67 | 8 | 453,37 |
| 01.01.2018 | 1 | Рілля та перелоги | 27 520,38 | 0,3 | 1 | 82,56 | 275,20 | 8 | 2 201,63 |
| | 2 | Багаторічні насадження | 53 861,39 | 0,3 | 1 | 161,58 | 538,61 | 8 | 4 308,91 |
| | 3 | Сіножаті | 7 239,26 | 0,3 | 1 | 21,72 | 72,39 | 8 | 579,14 |
| | 4 | Пасовища | 5 667,17 | 0,3 | 1 | 17,00 | 56,67 | 8 | 453,37 |
| 01.01.2019 | 1 | Рілля та перелоги | 27 499,72 | 0,3 | 1 | 82,50 | 275,00 | 8 | 2 199,98 |
| | 2 | Багаторічні насадження | 50 532,24 | 0,3 | 1 | 151,60 | 505,32 | 8 | 4 042,58 |
| | 3 | Сіножаті | 6 705,92 | 0,3 | 1 | 20,12 | 67,06 | 8 | 536,47 |
| | 4 | Пасовища | 4 985,85 | 0,3 | 1 | 14,96 | 49,86 | 8 | 398,87 |
| 01.01.2020 | 1 | Рілля та перелоги | 27 499,72 | 0,3 | 1 | 82,50 | 275,00 | 8 | 2 199,98 |
| | 2 | Багаторічні насадження | 50 532,24 | 0,3 | 1 | 151,60 | 505,32 | 8 | 4 042,58 |
| | 3 | Сіножаті | 6 705,92 | 0,3 | 1 | 20,12 | 67,06 | 8 | 536,47 |
| | 4 | Пасовища | 4 985,85 | 0,3 | 1 | 14,96 | 49,86 | 8 | 398,87 |

Тому для сплати однакової суми орендної плати всім власникам таких ділянок орендарі та орендодавці укладають договори оренди із зазначенням у них саме нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Але існують випадки проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок під час укладання договорів оренди земель, чому сприяє розвиток ринку оренди земельних ділянок.

Як правило, переважна більшість випадків проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної форми власності пов'язана з купівлею-продажем земельних ділянок для ведення індивідуального садівництва та особистого селянського господарства. Трапляються також випадки відображення вартості ділянок та права користування ними в бухгалтерському обліку, під заставу тощо.

Слід відзначити, що поступово збільшується кількість випадків проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У разі зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, виділених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (або за рахунок цих земель), кількість трансакцій, які будуть ґрунтуватися на показниках експертної грошової оцінки земельних ділянок, значно зросте. Тому нагальним є питання запровадження моделей державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які б забезпечили раціональне та ефективне використання земельних ділянок, запровадження заходів з охорони земель, підвищення їхньої родючості, здійснення моніторингу результатів грошової оцінки земельних ділянок усіх форм власності.

3.2. Формування ринку оренди земельних ділянок

Податковим кодексом України (ст. 288) [35] та Законом України «Про оренду землі» [50] регулюються питання оренди земельних ділянок. Зокрема,

розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, при цьому річна сума платежу:

- не може бути меншою за розмір земельного податку (для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено і які використовуються як сільськогосподарські угіддя – не менше 0,3 % та не більше 1 % їх нормативної грошової оцінки);

- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 % та не більше 5 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

- не може перевищувати 12 % від нормативної грошової оцінки;

- у разі визначення орендаря на конкурентних засадах може перевищувати граничний розмір орендної плати – 12 % від нормативної грошової оцінки;

- для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розмір земельного податку [35].

Також передбачено, що плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

Згідно з даними Держгеокадастру України [156], протягом 2017 р. на території України було продано право оренди на 2 659 земельних ділянок, з них 87 – на території Харківської області, середній показник по регіонах становив 106 ділянок (табл. 3.4).

Укладено договори оренди на земельні ділянки загальною площею 44 054,4010 га, у тому числі на території Харківської області – 1 042,8798 га, у середньому по регіонах – 1 762,1760 га.

Таблиця 3.4

Моніторинг вартості проданих прав оренди на земельні ділянки (за ціною продажу) у 2017 р.

| № з/п | Назва адміністративно-територіальних одиниць | Розподіл продажу орендної плати за фактичною ціною | | | | | | Збільшення ціни продажу від оцінної вартості, % | |
|-------|--|--|-------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|--------------|
| | | кількість, од. | площа, га | оцінна вартість, млн грн | ціна продажу, млн грн | оцінна вартість, грн/м ² | ціна продажу, грн/м ² | | |
| 1 | Харківська область | обласні центри | 22 | 0,2611 | 0,201 | 0,203 | 76,81 | 77,67 | 1,12 |
| | | міста районного значення | 9 | 57,7706 | 0,108 | 0,111 | 0,19 | 0,19 | 2,13 |
| | | селища міського типу | 8 | 46,8348 | 0,119 | 0,182 | 0,25 | 0,39 | 52,80 |
| | | села за межами | 1 | 0,2843 | 0,025 | 0,026 | 8,93 | 9,11 | 2,00 |
| | | | 47 | 937,7290 | 2,212 | 2,260 | 0,24 | 0,24 | 2,14 |
| | | усього | 87 | 1042,8798 | 2,666 | 2,781 | 0,26 | 0,27 | 4,33 |
| | | у т. ч. с.-г. призначення | 60 | 1042,2674 | | 2,5205 | | 0,24 | |
| 2 | УСЬОГО по Україні | обласні центри | 173 | 99,3109 | 10,319 | 15,475 | 10,39 | 15,58 | 49,97 |
| | | міста районного значення | 106 | 266,6600 | 2,444 | 5,821 | 0,92 | 2,18 | 138,12 |
| | | селища міського типу | 80 | 582,1541 | 3,030 | 4,340 | 0,52 | 0,75 | 43,26 |
| | | села за межами | 617 | 11287,6810 | 19,745 | 31,346 | 0,17 | 0,28 | 58,75 |
| | | | 1474 | 27511,0503 | 59,700 | 88,447 | 0,22 | 0,32 | 48,15 |
| | | усього | 2659 | 44054,4010 | 92,789 | 154,066 | 0,21 | 0,35 | 66,04 |
| | | | | | | | | | |

Загальна ціна продажу прав оренди на земельні ділянки по Україні досягла 154,066 млн грн, що на 66,04 % більше від оцінної вартості. На території Харківської області прав оренди було продано 2,781 млн грн, що на 4,33 % більше від оцінної вартості. Показники продажу прав оренди на земельні ділянки на території Харківської області близькі до аналогічних показників по Україні.

Згідно з інформації Головного управління Держгеокадастру в Харківській області про чинні договори оренди, емфітевзису земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на території області укладено 4 168 договорів на 4 231 земельну ділянку загальною площею 124 259,0308 га. При цьому за останні 10 років розмір орендної плати збільшився і становить переважно 8–12 %. Також трапляються договори оренди, укладені у 2007–2012 рр. на земельні ділянки, розташовані в Борівському районі Харківської області, розмір орендної плати в яких становить 10, 15, 20 ставок земельного податку [160].

Протягом 2013–2017 рр. кількісні показники продажу права оренди на земельні ділянки Харківської області значно збільшилися [156, 161]. Зокрема, у 2013 р. було укладено три договори оренди на земельні ділянки комунальної власності загальною площею 0,42 га, у 2017 р. їх кількість зросла до 87, при цьому 38 договорів оренди укладено на земельні ділянки комунальної власності загальною площею 49,5345 га та 49 договорів – на земельні ділянки державної власності загальною площею 993,3649 га (табл. 3.5).

Кількісні показники продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення Харківської області протягом 2013–2017 рр. також значно збільшилися [156] (див. табл. 3.5).

Інформація про продаж права оренди на земельні ділянки у розрізі цільового призначення ділянок протягом 2017 р. [161] наведено в табл. 3.6. При цьому слід відмітити, у 2017 р. було продано права оренди на земельні ділянки, цільове призначення яких – ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Таблиця 3.5

Інформація про продаж права оренди на земельні ділянки Харківської області протягом 2013-2017 рр.

| Рік | Вид власності | Кількість, од. | | Площа, га | | Ціна продажу, млн грн | |
|------|---------------|----------------|---------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | усього | У т. ч. с.-г. призначення | усього | У т. ч. с.-г. призначення | усього | У т. ч. с.-г. призначення |
| 2013 | Державна | | | | | | 2,410 |
| | Комунальна | 3 | | 0,42 | | 0,015 | 0,1105 |
| | Усього | 3 | | 0,42 | | 0,015 | 2,5205 |
| 2014 | Державна | | 3 | | 106,8053 | | 0,4677 |
| | Комунальна | 4 | | 106,814 | | 0,18 | |
| | Усього | 4 | 3 | 106,814 | 106,8053 | 0,18 | 0,4677 |
| 2015 | Державна | 106 | 106 | 1033,35 | 1033,3473 | 1,18 | 1,108 |
| | Комунальна | 12 | | 1,98 | | 0,08 | |
| | Усього | 118 | 106 | 1035,33 | 1033,3473 | 1,26 | 1,108 |
| 2016 | Державна | 59 | 54 | 859,6421 | 735,1432 | 2,091 | 1,6031 |
| | Комунальна | 36 | 25 | 159,6408 | 143,6261 | 0,402 | 0,2411 |
| | Усього | 95 | 79 | 1019,2829 | 878,7693 | 2,493 | 1,8442 |
| 2017 | Державна | 49 | 49 | 993,3649 | 993,3649 | 2,410 | 2,410 |
| | Комунальна | 38 | 11 | 49,5345 | 48,9025 | 0,371 | 0,1105 |
| | Усього | 87 | 60 | 1042,8994 | 1042,2674 | 2,781 | 2,5205 |

Таблиця 3.6

**Інформація про продаж права оренди на земельні ділянки протягом 2017 р.
на території Харківської області в розрізі цільового призначення ділянок**

| № з/п | Вид власності | Цільове призначення ділянок | Кількість, од. | Площа, га | Ціна продажу, млн грн |
|-------|---------------|--|----------------|-----------|-----------------------|
| 1 | Державна | Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва | 49 | 993,3649 | 2,410 |
| 2 | Комунальна | | 11 | 48,9025 | 0,1105 |
| | Усього | | 60 | 1042,2674 | 2,5205 |

Стосовно оренди земельних ділянок приватної власності слід зазначити, що власниками цих земельних ділянок станом на 01.01.2018 р. укладено 199,2 тис. договорів оренди, з них строком на сім і менше років – 39,5 тис. договорів оренди (19,8 %), строком на 8–10 років – 71,3 тис. договорів оренди (35,8 %) та строком більше 10 років – 88,4 тис. договорів оренди (44,4 %) (табл. 3.7). При цьому переважну більшість договорів протягом 2015–2017 рр. укладено на строк вісім і більше років, тобто існує можливість запровадження сівозмін.

Таблиця 3.7

**Укладання договорів оренди земельних ділянок приватної власності
в Харківській області за період 2015–2017 рр.**

| Строк оренди, роки | Станом на | | | | | |
|--------------------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|
| | 01.01.2018 | | 01.01.2017 | | 01.01.2016 | |
| | кількість договорів | | кількість договорів | | кількість договорів | |
| | тис. договорів | % | тис. договорів | % | тис. договорів | % |
| До 7 | 29,9 | 15,0 | 30,9 | 15,4 | 6,2 | 3,2 |
| На 7 | 9,6 | 4,8 | 10,1 | 5,1 | 28,2 | 14,4 |
| 8–10 | 71,3 | 35,8 | 72,9 | 36,4 | 83,4 | 42,7 |
| Більше 10 | 88,4 | 44,4 | 86,1 | 43,1 | 77,6 | 39,7 |
| Усього | 199,2 | 100 | 200,0 | 100 | 195,4 | 100 |

До 2016 р. статистичну звітність щодо укладених договорів оренди проводили за періоди 1–3 роки, 4–5 років, 6–10 років та 10 і більше років. Це пов'язано з переходом України до ринкових відносин, слабким рівнем обізнаності селян – і орендарів, і орендодавців, – і з законодавчою базою та складним перехідним етапом у сільському господарстві та економіці країни в цілому. Слід відзначити, що з кожним роком орендодавці переукладали договори на більший термін оренди (табл. 3.8, рис. 3.2).

Таблиця 3.8

**Укладання договорів оренди земельних ділянок приватної власності
в Харківській області за період 2013–2014 рр.**

| Строк оренди, років | Станом на 01.01.2015 | | Станом на 01.01.2014 | |
|---------------------|----------------------|------|----------------------|------|
| | кількість договорів | | кількість договорів | |
| | тис. договорів | % | тис. договорів | % |
| 1–3 | 7,2 | 3,8 | 7,7 | 4,1 |
| 4–5 | 28,5 | 14,9 | 31,9 | 17,1 |
| 6–10 | 91,8 | 48,0 | 89,8 | 48,3 |
| 10 і більше | 63,6 | 33,3 | 56,8 | 30,5 |
| Усього | 191,1 | 100 | 186,2 | 100 |

Відслідковується також позитивна динаміка зростання розміру орендної плати за земельні ділянки усіх форм власності. Зокрема, з 202,4 тис. договорів оренди, які укладено станом на 01.01.2019 р., 6 і більше відсотків – від нормативної грошової оцінки земельних ділянок 52,4 тис. договорів (25,9 %), 4–5 % – від нормативної грошової оцінки земельних ділянок 107,1 тис. договорів (53,0 %), 3 і менше відсотків – від нормативної грошової оцінки земельних ділянок 42,9 тис. договорів (21,1 %) (табл. 3.9).

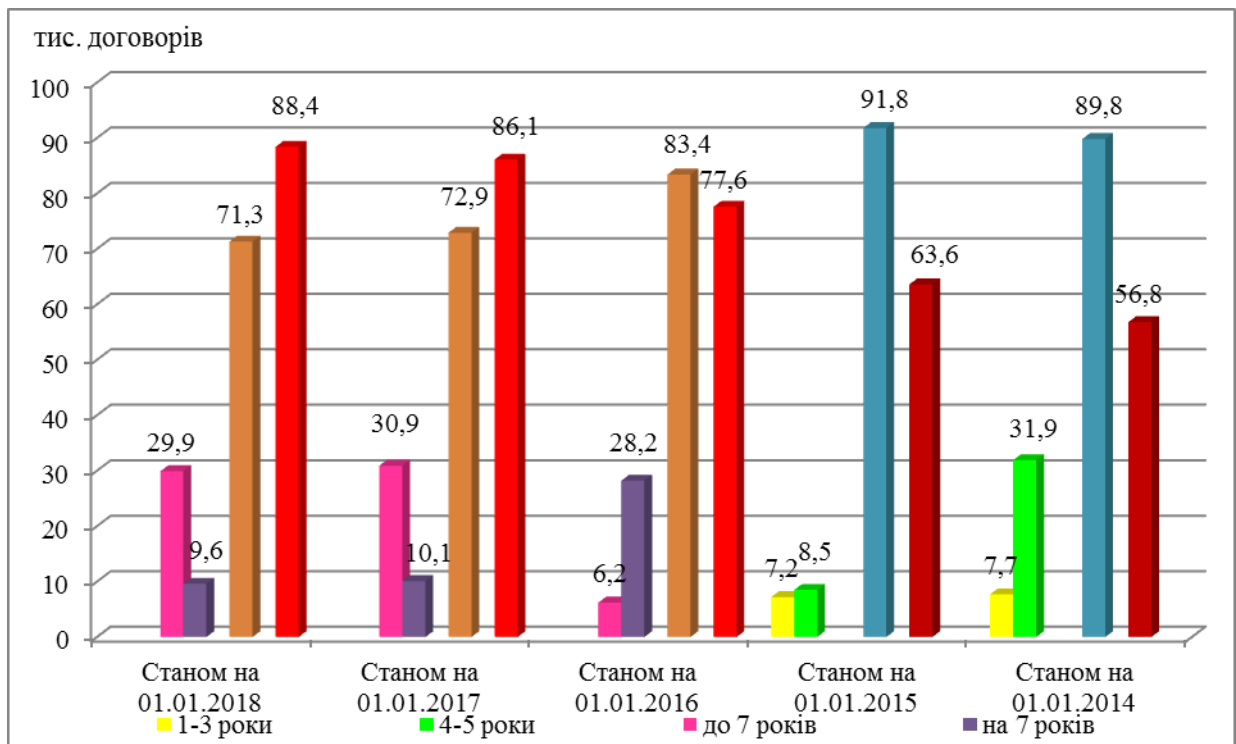


Рис. 3.2. Динаміка укладання договорів оренди на земельні ділянки приватної власності в Харківській області за період 2013–2017 рр.

Площі наданих на території Харківської області в оренду земельних ділянок за період 2013–2018 рр. наведено в табл. 3.10 та на рис. 3.3. Станом на 01.01.2019 р. передано 1,2889 млн га земельних ділянок, що на 19,9 % більше, ніж за 2017 р.

Таблиця 3.10

Площа наданих в оренду земельних ділянок у Харківській області за період 2013–2018 рр.

| Рік | Площа, млн га | +/- порівняно з попереднім роком, % |
|---------------|---------------|-------------------------------------|
| На 01.01.2019 | 1,2889 | + 19,9 |
| На 01.01.2018 | 1,0749 | - 0,3 |
| На 01.01.2017 | 1,0785 | + 2,3 |
| На 01.01.2016 | 1,0540 | + 2,8 |
| На 01.01.2015 | 1,0249 | + 1,4 |
| На 01.01.2014 | 1,0105 | |

**Розмір орендної плати в Харківській області за період 2013–2018 рр.
(% від нормативної грошової оцінки)**

| Розмір оренди, % | Станом на | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------|-----|---------------------|-----|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|
| | 01.01.2014 | | 01.01.2015 | | 01.01.2016 | | 01.01.2017 | | 01.01.2018 | | 01.01.2019 | |
| | кількість договорів | % | кількість договорів | % | кількість договорів | % | кількість договорів | % | кількість договорів | % | кількість договорів | % |
| До 3 | | | | | | | 0,9 | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0 | 0 |
| 3 | 186,2 | 100 | 191,1 | 100 | | 44,1 | 22,1 | 50,3 | 25,3 | 42,9 | 21,1 | |
| 4–5 | | | | | 195,4 | 100 | 141,6 | 70,8 | 113,2 | 56,8 | 107,1 | 53,0 |
| 6–7 | | | | | | | 6,0 | 3,0 | 19,3 | 9,7 | 30,1 | 14,9 |
| Більше 7 | | | | | | | 7,4 | 3,7 | 15,9 | 8,0 | 22,3 | 11,0 |
| Усього | 186,2 | 100 | 191,1 | 100 | 195,4 | 100 | 200,0 | 100 | 199,2 | 100 | 202,4 | 100 |

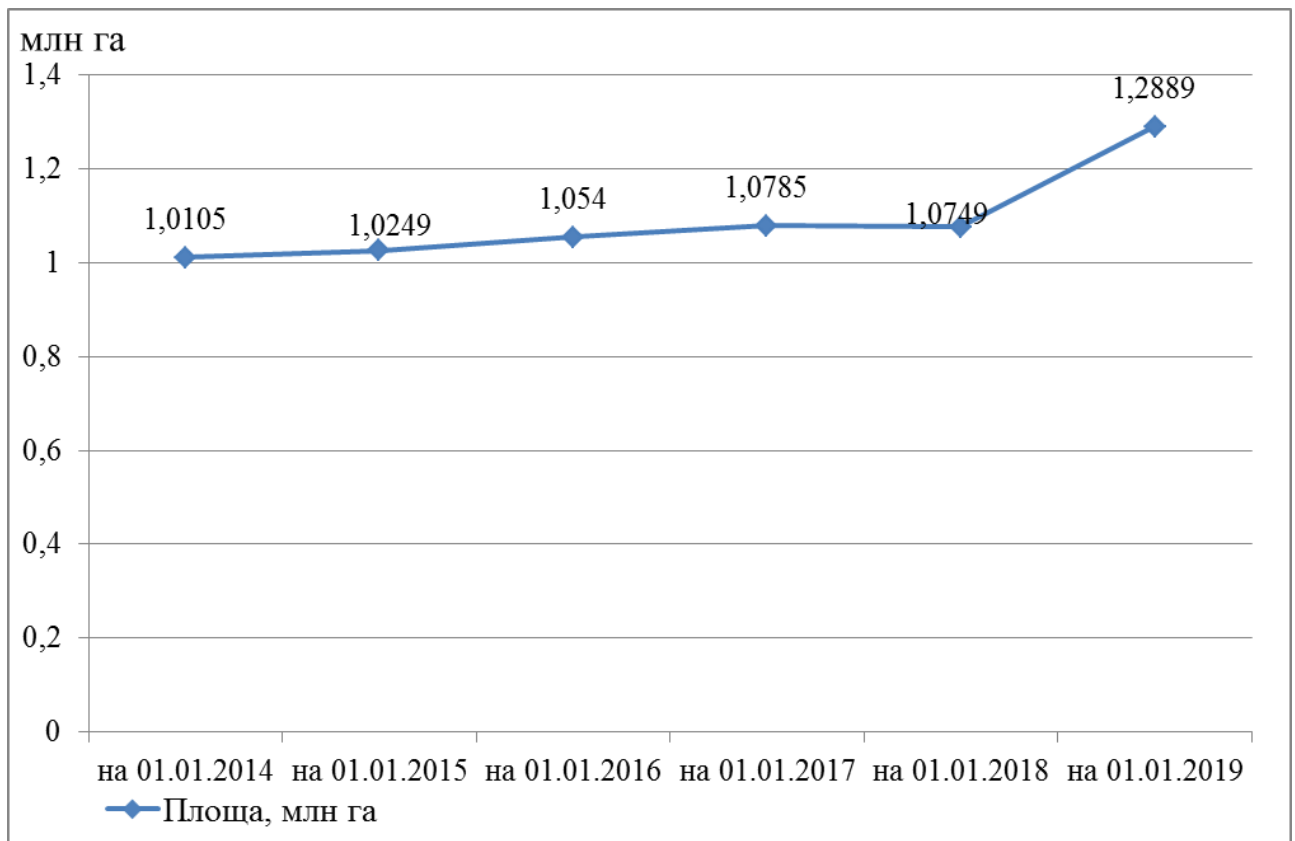


Рис. 3.3. Динаміка надання в оренду земельних ділянок у Харківській області за період 2013–2018 рр.

На особливу увагу заслуговують малопродуктивні та деградовані землі сільськогосподарського призначення. Як правило, власники земельних ділянок та постійні землекористувачі приділяють більше уваги та виділяють більше коштів на заходи, пов'язані з поліпшенням якісного стану своїх земельних ділянок, ніж тимчасові користувачі. Це пов'язано з відсутністю зацікавленості користувачів у внесенні додаткових коштів та витрат додаткового часу на заходи, які спрямовуються на довгострокову перспективу – економічний ефект від поліпшення цих земель. У зв'язку з низькою дохідністю малопродуктивних та деградованих земель ефективність їхнього використання здебільшого мала.

В Україні відзначено розвиток негативних природних і штучних процесів, які відбуваються внаслідок господарської діяльності людини. Зокрема, крім шкоди від вітрової та водної ерозії, відповідні органи та служби зафіксували випадки проведення будівельних робіт без отримання відповідних дозвільних

документів та без документації, яка б забезпечила зняття родючого шару ґрунту та проведення робіт із рекультивації порушених земель. Трапляються випадки зняття родючого шару ґрунту з орендованих земельних ділянок, які надані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва і розміщені на віддалі від населених пунктів та автошляхів, а в подальшому – продаж цього гумусу як окремої біомаси.

Земельний фонд України становить 60,3549 млн га, з них майже 42,7 млн га (71 %) – сільськогосподарські землі, у тому числі 41,5 млн га сільськогосподарських угідь. За даними Інтерактивної карти еродованості ґрунтів в Україні [162] майже 16 млн га еродованих земель, на яких зафіксовано втрати гумусу від 30 % до 70 %. Проте у зв'язку зі стрімким поширенням ерозії небезпечна ситуація намічається ще на 5 млн га нееродованих земель. Тому питання охорони ґрунтів, боротьби з проявами негативних процесів є актуальними та потребують пошуку ефективних заходів, серед яких економічні є найбільш прогресивними та продуктивними.

Законодавством встановлено мінімальний термін оренди (сім років) для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які надано для ведення особистого селянського, фермерського господарства і товарного сільськогосподарського виробництва. Якщо зазначені ділянки є земельними ділянками меліорованих земель, на яких проводиться гідротехнічна меліорація, то мінімальний термін оренди для таких ділянок встановлено на рівні 10 років, з обов'язковим уключенням у договір оренди земельної ділянки зобов'язань орендаря щодо здійснення інвестицій на розвиток і модернізацію існуючих меліоративних систем та об'єктів інженерної інфраструктури, а також забезпечення їхньої належної експлуатації.

Розглядаючи сільськогосподарське виробництво, пам'ятаємо: по-перше, строк окупності незначних капіталовкладень становить 3-4 роки, але при значному збільшенні сум на модернізацію виробництва строк окупності капіталовкладень зростає. Ураховуючи, що земля є основним засобом

виробництва, її якісний стан має прямий вплив на розмір і окупність капіталовкладень та інших ресурсів.

Слід відмітити, що дотримання раціональної технологічної структури капіталовкладень у заходи з меліорації земель сільськогосподарського призначення, водогосподарське будівництво, реконструкцію наявних меліоративних систем, на придбання меліоративної техніки тощо дозволяє оптимізувати і сільськогосподарське виробництво, і строки окупності відповідних капіталовкладень. Переважну більшість капіталовкладень залучають під час створення нових меліоративних систем на основі новітніх технологій (крапельне зрошення), що передбачає більш ошадливе водокористування та запобігає розвитку ерозійних процесів на цих ділянках. Незначну частину коштів (до 25 % від загального обсягу капіталовкладень) витрачають на реконструкцію та якісне поліпшення меліоративних систем. Отже, для ефективного проведення зазначених заходів необхідний певний час.

По-друге, у структурі сільськогосподарських земель переважають сільськогосподарські угіддя, серед яких орні землі становлять близько 80 %. Для раціонального використання сільськогосподарських угідь, особливо орних, на державному рівні рекомендовано здійснювати впорядкування угідь та запроваджувати і додержуватися відповідної системи сівозмін. Однією з популярних сільськогосподарських культур є соняшник. Науково обґрунтовано, що в сівозміні його слід висівати не частіше одного разу за сім років на одній ділянці поля. Тобто максимум при семипільній сівозміні можна засіяти лише одне поле, після чого в наступному році передбачити чорний пар. Тому під час надання в оренду земельних ділянок строком на сім років можливе одноразове запровадження семипільної сівозміни, що не буде стимулювати орендаря запроваджувати довгострокові ефективні заходи з поліпшення якісного стану орендованих земель.

По-третє, згідно з чинним законодавством орендар не має переважного права знову набути право оренди на цю земельну ділянку після закінчення

строку оренди, що також знижує зацікавленість орендаря у запровадженні заходів з підвищення родючості ґрунтів.

По-четверте, під час набуття права оренди потенційний орендар має значні фінансові, трудові, часові витрати на оформлення та переоформлення відповідного пакета документів. Також слід зазначити, що прав оренди на незабудовані земельні ділянки сільськогосподарського призначення набувають на конкурсних засадах, тобто на аукціонах.

Підсумовуючи вищезазначене можна зробити висновок, що з метою запровадження системи сівозмін на орних землях, стимулювання землекористувачів до залучення різномасштабних капіталовкладень на заходи з раціонального використання сільськогосподарських угідь, охорони земель та поліпшення якісного стану орендованих земель необхідно збільшити мінімальний термін оренди сільськогосподарських угідь, особливо на малопродуктивних та деградованих землях сільськогосподарського призначення, до 14 років.

Це, у свою чергу, дасть змогу підвищити зацікавленість орендарів у набутті прав на земельні ділянки, які потребують поліпшень, та залучити додаткові недержавні кошти на заходи, спрямовані на поліпшення, раціональне використання та охорону земель, з метою збереження їх для майбутніх поколінь.

Діяльність ринку оренди земель сільськогосподарського призначення на території України базується на таких основних правилах:

- раціональність використання та охорона земель;
- відкритість обігу продажу права оренди на ринку земель;
- конституційна гарантія та захист прав орендних відносин суб'єктів ринку оренди земельних ділянок;
- аналізування та прогнозування сталого функціонування і розвитку ринку оренди земель сільськогосподарського призначення;
- пріоритетність використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цільовим призначенням.

Передача в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної форм власності в Україні здійснюється у двох випадках: у першому випадку – за рішенням місцевих органів виконавчої влади чи територіальних органів, центрального органу влади з питань земельних відносин, у другому випадку – у разі продажу на земельних аукціонах.

Порядок передачі земельних ділянок в оренду шляхом проведення земельних торгів у формі аукціону, розроблений відповідно до Земельного кодексу України [1], визначає порядок дії органів місцевого самоврядування, юридичних осіб і фізичних осіб при проведенні земельних торгів у формі аукціону з надання в оренду вільних від забудови земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які не обмежені правами третіх осіб, для здійснення підприємницької діяльності за рахунок використання земель державної та комунальної форм власності на території населених пунктів або за межами населених пунктів.

Сутність продажу земельних ділянок, а також прав на них на конкурентних засадах полягає в тому, що єдиною формою проведення цих торгів визначено аукціон, за результатами якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіція, емфітевзису земельної ділянки з переможцем аукціону [50, 1, 48].

Організаторами торгів відповідно до частини 5 ст. 135 Земельного кодексу України [1], згідно із змінами, внесених Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» [163], є фізичні або юридичні особи – власники земельних ділянок, органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, що здійснюють реалізацію права оренди земель сільськогосподарського призначення державної чи комунальної форм власності.

Виконавцем земельних торгів є юридична особа, яка має ліцензію на проведення земельних аукціонів та уклала з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

Учасниками земельних торгів є фізичні або юридичні особи, які виявили бажання придбати право оренди на земельну ділянку, яке виставляють на аукціоні, подали виконавцю земельних торгів документи, які зазначено в частині 7 ст. 137 Земельного кодексу України [1], сплатили реєстраційні та гарантійні внески. Усі дані про учасників земельних торгів та лоти вносять до книги реєстрації виконавець аукціону.

Підготовка лотів до проведення аукціонів відповідно до ст. 136 Земельного кодексу України [1], зі змінами, унесеними Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» [163], включає: виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; державну реєстрацію земельної ділянки; державну реєстрацію речового права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення; отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення у разі продажу на аукціоні права оренди на неї або проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону «Про оцінку земель» [2]; установлення стартової ціни продажу земельної ділянки (для земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки); установлення стартового розміру річної орендної плати (для земель державної та комунальної власності не може бути меншим від розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України [35]); установлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіція земельної ділянки (для земель державної чи комунальної форм власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок) [1].

Розмір реєстраційних внесків, визначених виконавцями, не може перевищувати 50 % від розмірів мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення аукціону. Розмір гарантійного внеску становить

5 % від стартової ціни продажу земельної ділянки або розміру річної плати за користування земельною ділянкою.

Після проведення всіх необхідних підготовчих робіт для виставлення земельної ділянки на аукціон відповідне територіальне управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, згідно з положеннями Земельного кодексу України [1], затверджує проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної форми власності, яку планується за результатами земельних торгів передати в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

При проведенні аукціонів щодо продажу права оренди на земельні ділянки державної чи комунальної форм власності виконавець торгів розміщує оголошення про проведення аукціону, у якому зазначає:

- перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляють на земельні торги окремими лотами;
- строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;
- стартову ціну лота;
- особу, уповноважену організатором земельних торгів на укладення договору оренди, яка або право на яку виставляють на земельні торги.

Законодавством передбачено, що земельні аукціони проводять за рахунок коштів, які сплачують організатори аукціону як винагороду виконавцю, та за рахунок реєстраційних внесків учасників аукціонів.

Умови проведення аукціону оголошуються перед проведенням та не підлягають зміні при укладенні договору оренди земельної ділянки.

Результати аукціонів оприлюднює виконавець не пізніше ніж протягом п'яти робочих днів після проведення аукціонів. Інформацію про результати розміщують у друкованих засобах масової інформації, у яких було оголошення про їх проведення, та на офіційному веб-сайті Держгеокадастру за кожним лотом: <http://torgy.land.gov.ua> [164].

Найбільш активно на земельних торгах відбувається набуття права оренди земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності [164–166] (рис. 3.4). Значне зростання надходжень коштів до місцевих бюджетів зумовлено закінченням терміну короткострокової оренди, що спостерігали до 2010 р., та щорічним збільшенням ставки орендної плати. Але показники надходження коштів відрізняються за регіонами та роками.

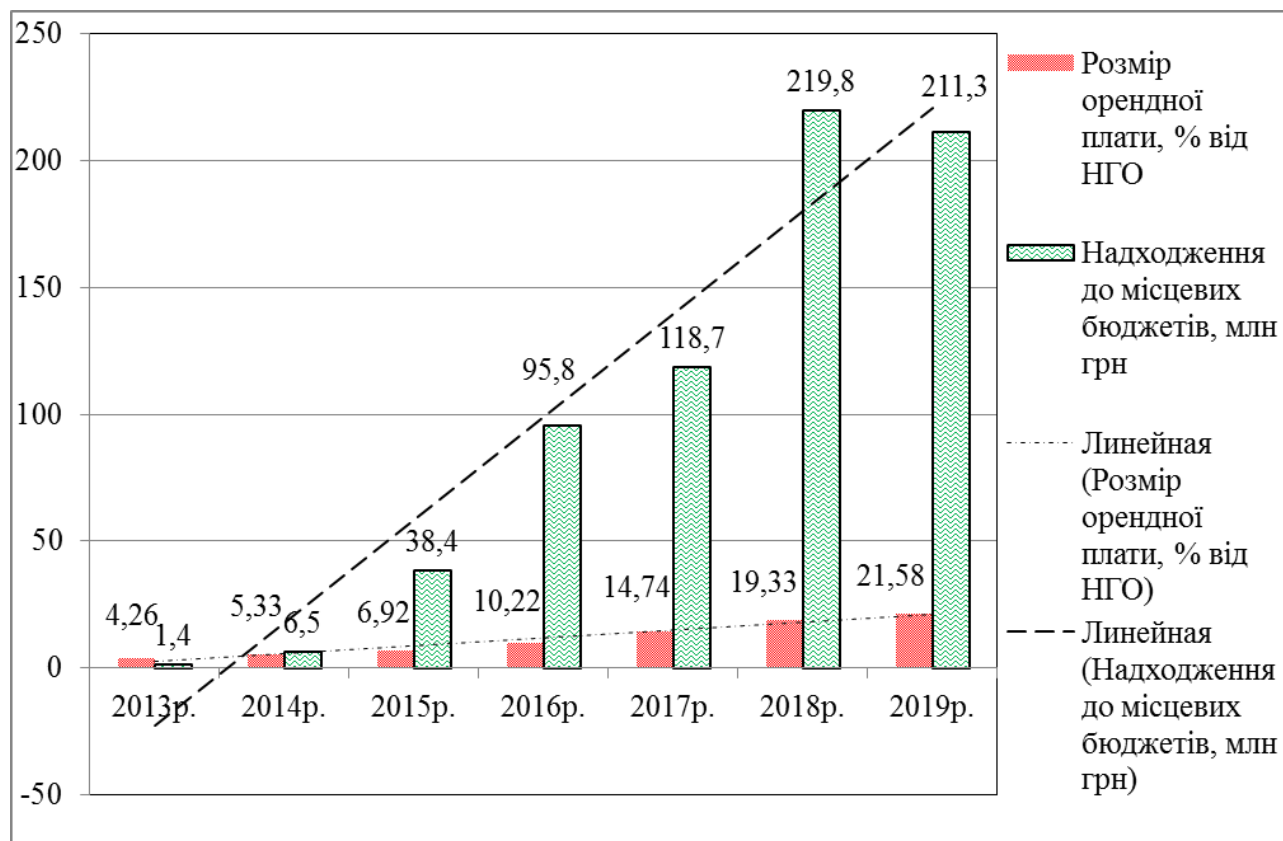


Рис. 3.4. Динаміка набуття права оренди земельними ділянками на земельних торгах в Україні (2013–2019 рр.)

За даними звіту про підсумки роботи Головного управління Держгеокадастру у Харківській області за 2017 р. [156] у 2017 р. у Харківській області було продано 73 земельні ділянки комунальної власності загальною площею 15,19 га на суму 45,865 млн грн, на земельних торгах у формі аукціону продано право оренди на 38 земельних ділянок комунальної власності площею

49,5345 га, на 49 земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності площею 993,3649 га на території Барвінківського, Борівського, Великобурлуцького, Дворічанського, Дергачівського, Золочівського, Ізюмського, Красноградського, Первомайського та Чугуївського районів, а також на земельних торгах у власність продано шість земельних ділянок комунальної власності площею 1,6544 га у м. Балаклія та м. Богодухів.

Фактично станом на 01.01.2018 р. від продажу земельних ділянок та права оренди на них, з урахуванням суми, що надійшла у вигляді сплати відстрочки за раніше продані земельні ділянки, місцеві бюджети отримали 72 817,18 тис. грн [156]. Фактично за останні п'ять років продавалися земельні ділянки 16 цільових призначень (дод. Ж), при цьому їхня загальна кількість та площа поступово зменшуються, що частково пов'язано з розвитком орендних відносин та обмеженістю земельних ресурсів.

Головним управлінням Держгеокадастру в Харківській області станом на 20.10.2018 р. оприлюднено інформацію про земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, які включено до переліку земельних ділянок, права на які буде виставлено на земельні торги табл. 3.11, рис. 3.5 [164].

Таблиця 3.11

Інформація про земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, які включено до переліку земельних ділянок, права на які буде виставлено на земельні торги в розрізі районів Харківській області

| № з/п | Найменування адміністративного району | Кількість ділянок | | Площа земельних ділянок | |
|-------|---------------------------------------|-------------------|-----|-------------------------|-----|
| | | шт. | % | га | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Балаклійський | 8 | 3,5 | 90,9976 | 3,0 |
| 2 | Барвінківський | 5 | 2,2 | 51,5844 | 1,7 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----|------------------|-----|-------|------------|-------|
| 3 | Близняківський | 4 | 1,8 | 66,0374 | 2,2 |
| 4 | Богодухівський | 1 | 0,4 | 14,5000 | 0,5 |
| 5 | Борівський | 1 | 0,4 | 5,0000 | 0,2 |
| 6 | Валківський | 7 | 3,1 | 72,3983 | 2,4 |
| 7 | Вовчанський | 2 | 0,9 | 17,9715 | 0,6 |
| 8 | Великобурлуцький | 0 | 0,0 | 0,0000 | 0,0 |
| 9 | Дворічанський | 18 | 8,0 | 505,2387 | 16,5 |
| 10 | Дергачівський | 14 | 6,2 | 90,4814 | 3,0 |
| 11 | Зачепилівський | 8 | 3,5 | 61,6686 | 2,0 |
| 12 | Зміївський | 32 | 14,2 | 508,8091 | 16,6 |
| 13 | Золочівський | 15 | 6,6 | 173,6532 | 5,7 |
| 14 | Ізюмський | 6 | 2,7 | 119,0846 | 3,9 |
| 15 | Коломацький | 2 | 0,9 | 3,9187 | 0,1 |
| 16 | Краснокутський | 47 | 20,8 | 374,4201 | 12,2 |
| 17 | Красноградський | 0 | 0,0 | 0,0000 | 0,0 |
| 18 | Кегичівський | 3 | 1,3 | 64,0226 | 2,1 |
| 19 | Куп'янський | 4 | 1,8 | 64,2067 | 2,1 |
| 20 | Нововодолазький | 5 | 2,2 | 130,3484 | 4,3 |
| 21 | Первомайський | 8 | 3,5 | 152,7997 | 5,0 |
| 22 | Печенізький | 5 | 2,2 | 80,1047 | 2,6 |
| 23 | Сахновщинський | 2 | 0,9 | 23,2952 | 0,8 |
| 24 | Харківський | 16 | 7,1 | 104,3178 | 3,4 |
| 25 | Чугуївський | 5 | 2,2 | 119,8000 | 3,9 |
| 26 | Шевченківський | 4 | 1,8 | 122,2419 | 4,0 |
| 27 | Лозівський | 4 | 1,8 | 44,4000 | 1,5 |
| | Усього | 226 | 100,0 | 3 061,3006 | 100,0 |

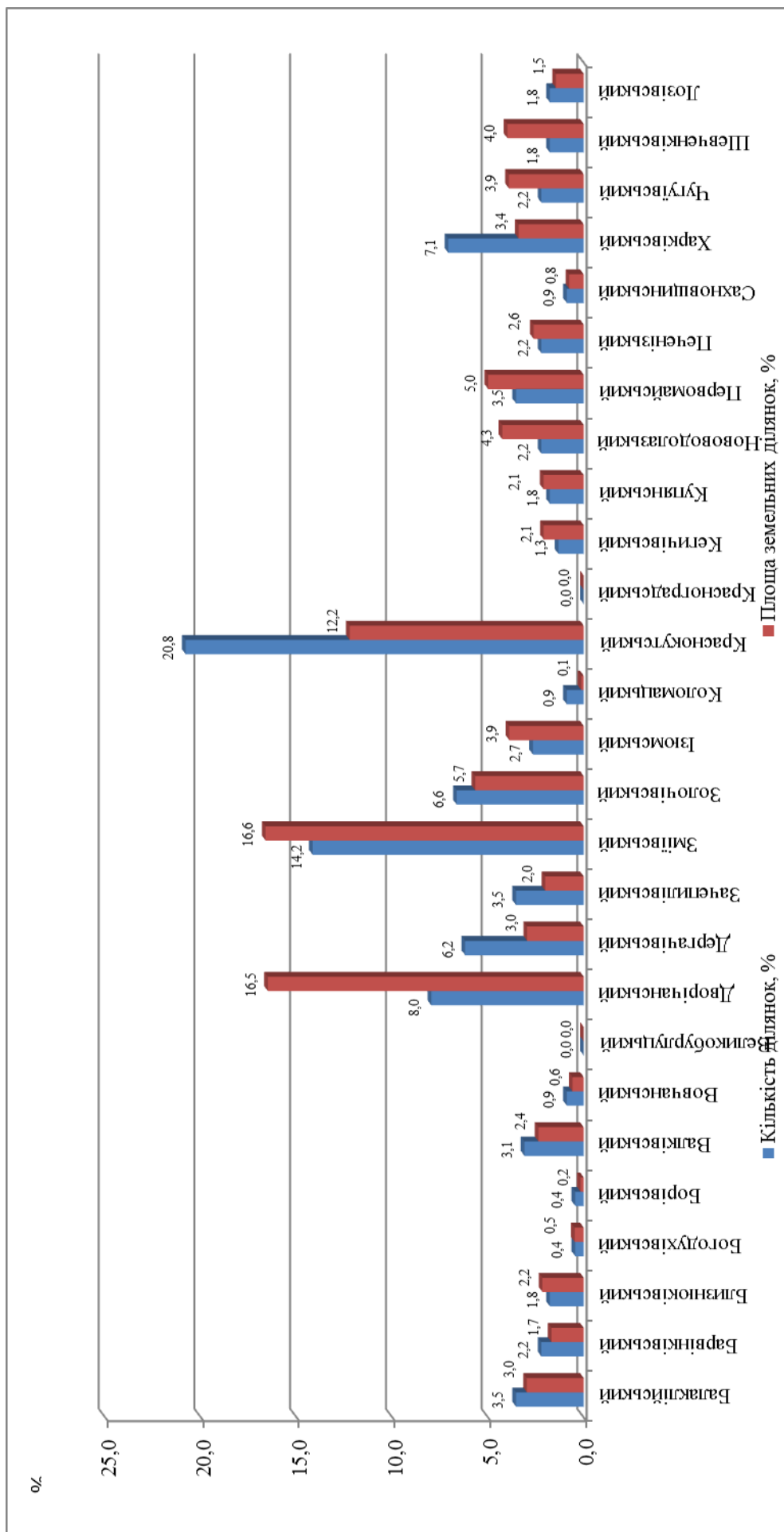


Рис. 3.5. Інформація про земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, які включено до переліку земельних ділянок, права на які буде виставлено на земельні торги

Отже, з 226 земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності Харківській області, які включено до переліку земельних ділянок, права на які буде виставлено на земельні торги, найбільшу кількість передбачено у Зміївському районі – 32 ділянки, у Дворічанському – 18 ділянок, у Золочівському – 15 ділянок, у Харківському – 16 ділянок, у Дергачівському – 14 ділянок. Не передбачено жодної ділянки у Великобурлуцькому та Красноградському районах.

Крім того, за підсумками проведення територіальними органами Держгеокадастру у 2018–2019 рр. земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності [165–166] (дод. И), у 2018 р. розмір річної орендної плати за результатами торгів на 3 022 земельні ділянки збільшився у 2,37 раза від стартового розміру (92 825,01 тис. грн) і становив 219 793,59 тис. грн, а у 2019 р. розмір річної орендної плати за результатами торгів на 3 378 земельних ділянок збільшився у 2,57 раза від стартового розміру (82 065,81 тис. грн) і досяг 211 288,41 тис. грн.

Земельний ринок означає сферу конкретного обігу (руху земельних ділянок і територіальних ресурсів, у межах якого існує багато угод різного типу, складається певна кон'юнктура попиту і пропозицій, установлюються цінові параметри, діють визначені державні регулятори руху земельної власності.

За даними Держгеокадастру України та Головного управління Держгеокадастру в Харківській області [161, 164], протягом п'яти років популярність проведення земельних торгів суттєво зросла (рис. 3.6).

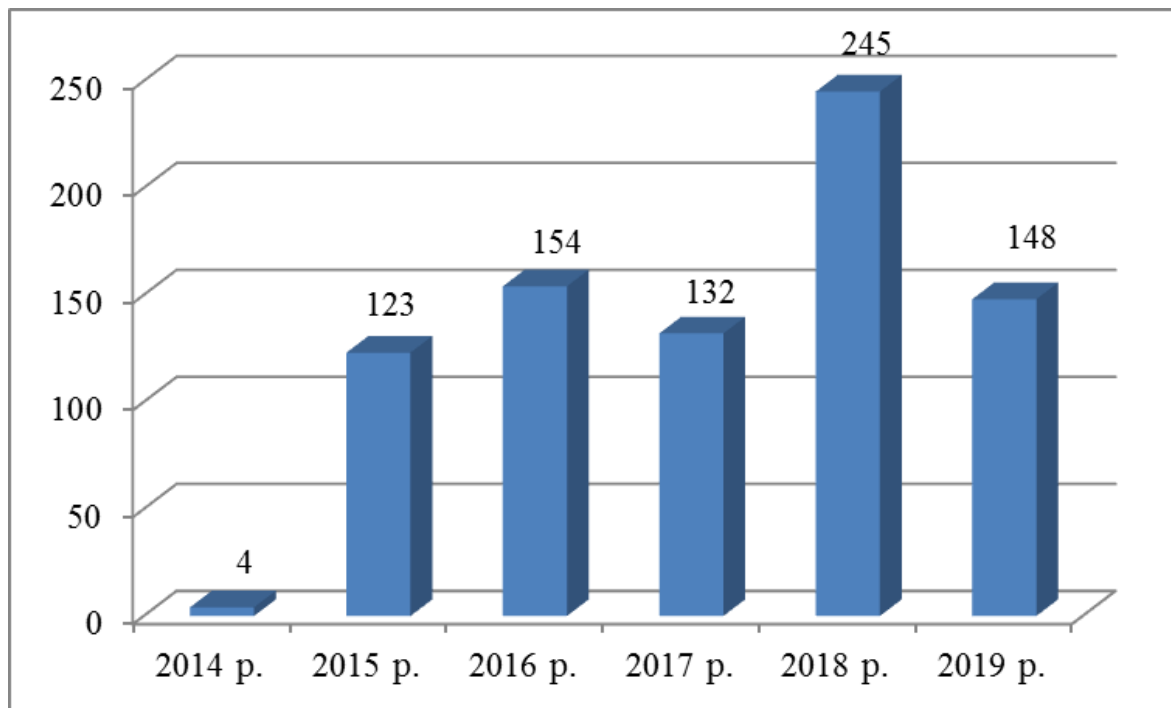


Рис. 3.6. Кількість лотів, виставлених на торги в Харківській області

На основі чинної законодавчої бази проведено аналіз функціонування ринку оренди земель сільськогосподарського призначення на території Харківської області, який показав:

- неоднорідну активність районів;
- стартова ціна становить 8 % від нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- переважно право оренди реалізується строком на сім років;
- продаж права оренди в середньому становить 15,43 % від нормативної грошової оцінки;
- не всі права оренди на ділянки набувалися з першого разу;
- за результатами торгів сформовано картограми;
- інформаційна база проведення земельних торгів потребує вдосконалення та розвитку, у тому числі інформаційна база, яка наведена на сайті Держгеокадастру.

3.3 Пропозиції щодо оподаткування земель

Аналіз світового досвіду оподаткування земель, у тому числі сільськогосподарського призначення, показав наявність різноманітних підходів, які застосовуються у різних країнах. Серед 28 країн Євросоюзу лише в дев'яти діє як самостійний земельний податок, іншим країнам притаманні комбіновані варіанти оподаткування. Зокрема, у країнах постсоціалістичного простору оподаткування земель залежить від форми (виду) землекористування та враховує об'єкти нерухомості, які на ній розташовані. При цьому податки на нерухомість, у тому числі земельний податок, виконують важливу фіскальну функцію під час наповнення місцевих бюджетів. Ставки оподаткування встановлюються самостійно місцевими органами на основі ринкової, оціночної або кадастрової вартості об'єктів. Багато дослідників висловлюють думку про доцільність застосування рентної системи оподаткування земель.

Світовий досвід свідчить, що диференціація плати за землю, запроваджена з боку держави, дуже часто дає свої позитивні результати у вигляді більш ефективного та раціонального використання земель, запровадження системи заходів з поліпшення їхніх якісних показників.

У ряді країн законодавством чітко встановлено механізми, якими держава здійснює стимулювальні функції раціонального землекористування. Наприклад, при нераціональному використанні земель збільшується податкова ставка, а при запровадженні ефективних способів землекористування надаються пільгові умови, аж до нульової ставки податку, або для малопродуктивних земель застосовують зменшення ставок до 50 %. Хоча у ряді країн Східної Європи ставка податку залежить не від вартості об'єкта, а від його площі.

В Україні діє комбінована система. Зокрема, статтею 271 Податкового кодексу України [35] встановлено, що базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації та площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Отже, згідно зі ст. 274 Податкового кодексу України [35] ставки земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, не залежать від місця розташування ділянки та становлять у відсотковому вигляді від їхньої нормативної грошової оцінки:

- не більше 3 %;
- для земель загального користування – не більше 1 %;
- за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності), – не більше 12 %;
- для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 % та не більше 1 %;
- для земель загального користування – не більше 1 %;
- за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності) – не більше 12 %;
- для всіх інших земель – не більше 3 %.

Для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, ставки земельного податку складають у відсотковому вигляді від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області:

- для ділянок, розташованих за межами населених пунктів або в межах населених пунктів, – не більше 5 %;
- для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 % та не більше 5 %;
- для лісових земель – не більше 0,1 %.

Особливої уваги заслуговують землі сільськогосподарського призначення. Розвиток негативних процесів, таких як вітрова та водна ерозія, завдає значної шкоди ґрунтовому покриву країни. З метою збереження ґрунтів, захисту їх від ерозії, поліпшення їхніх властивостей у країні створено відповідну нормативну правову базу, яка постійно вдосконалюється. Згідно з даними Інтерактивної карти еродованості ґрунтів України [162], за обліковими даними в Україні майже 16 млн га еродованих земель, на яких втрати гумусу

досягають 30–70 %. Але небезпечним є стрімке поширення ерозії на кожному п'ятому гектарі нееродованих земель.

Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2000 р. № 1704 затверджено Комплексну програму розвитку меліорації земель і поліпшення екологічного стану зрошуваних та осушених угідь на період до 2010 року [167]. У Програмі [167] зазначено, що «ефективність сільськогосподарського виробництва в Україні залежить від рівня використання земельних і водних ресурсів». У межах України виділено три природно-кліматичні зони, які за рівнем зволоження неоднакові: надмірно зволожена – лісова зона, яка займає – 25 % площі, недостатньо зволожена – лісостепова – 35 %, посушлива – степова – 40 %. Тобто переважна більшість території України перебуває у несприятливих для сільськогосподарського виробництва за рівнем природного зволоження умовах. Також на ефективність виробництва значною мірою впливають різні кількість опадів і температурний режим, що не притаманно зазначеним зонам. «Для зменшення негативного впливу кліматичних умов в Україні було побудовано меліоративні системи на площі 5,75 млн гектарів з сумарною вартістю основних фондів близько 20 млрд гривень» [167].

Меліоровані землі, займаючи майже 14 % загальної площі сільськогосподарських угідь, забезпечували у докризові роки виробництво 20 % продукції рослинництва. Завдяки використанню раніше непридатних для сільськогосподарського виробництва земель, осушення відіграє істотну роль у збільшенні виробництва сільськогосподарської продукції. Тобто меліоровані землі є важливим компонентом під час вирішення проблеми сталого продовольчого та ресурсного забезпечення держави. Одними з пріоритетних завдань Програми [167] було «стимулювання державою раціонального використання меліорованих земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів на меліорованих землях шляхом своєчасного проведення комплексу агротехнічних заходів, поетапне нарощування меліоративного фонду шляхом будівництва, переважно за рахунок коштів землекористувачів, в регіонах з розгалуженою системою діючих магістральних та розподільчих

міжгосподарських каналів або невеликих за площею зрошувальних систем з локальним водозабором».

Ураховуючи особливу цінність земель сільськогосподарського призначення, Кабінет Міністрів України Постановою від 07 червня 2017 р. № 413 затвердив «Стратегію удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними» [168]. За даними Стратегії [168], в Україні зафіксовано понад 1,1 млн га малопродуктивних, деградованих та техногенно забруднених земель, які потребують консервації, 0,14 млн га порушених земель, 0,32 млн га малопродуктивних угідь, на яких потрібно провести заходи з їхнього поліпшення. На 32 % сільськогосподарських угідь зафіксовано прояви процесів водної ерозії, з них на 5 % території вже повністю втрачений гумусовий горизонт. Під дію вітрової ерозії потрапили понад 6 млн га земель, а пилових бурь – до 20 млн га.

Не меншою загрозою для знищення родючого шару ґрунту є процеси засоленості і солонцюватості, перезволоження та кислотності, збільшення кам'янистості, переущільнення, втрати грудкувато-зернистої структури, водопроникності й аераційної здатності ґрунтів унаслідок інтенсифікації землеробства, деградації ґрунтового покриву, що зумовлено техногенним забрудненням ґрунтів важкими металами, радіонуклідами, збудниками хвороби тощо.

Негативний прояв також мають небезпечні екзогенні геологічні процеси і явища, такі як зсуви, обвали, карсти, селі, просідання ґрунту, абразія, руйнування берегів водосховищ тощо, які поширені майже на половині території країни.

Одним з найефективніших важелів поліпшення якості земель, збереження її природної родючості і потенціалу є економічні механізми, у тому числі через систему оподаткування. Як зазначалося раніше, у США найбільш відомою методикою оцінки земель є методика Сторі [169, с. 207–208], яка передбачає класифікацію орних земель з визначенням Індексу Сторі (табл. 1.4), який

впливає на вартість земель. Для підвищення зацікавленості власників землі та постійних землекористувачів щодо використання земель на основі заходів, спрямованих на поліпшення, раціональне використання та охорону земель, доцільно запровадити класифікацію сільськогосподарських угідь під час оподаткування. Податковим кодексом України (ст. 271) [35] встановлено, що ставка земельного податку для сільськогосподарських угідь (незалежно від місцезнаходження) повинна бути не менше 0,3 % від їх нормативної грошової оцінки та не більше 1 % від їх нормативної грошової оцінки, з урахуванням коефіцієнта індексації.

З метою зацікавленості землевласників та землекористувачів у збереженні та поліпшенні якості ґрунтів запропоновано запровадити диференційовану систему оподаткування сільськогосподарських угідь на основі п'яти класів:

1-й клас – нееродовані та слабоеродовані землі й еродовані землі на схилах більше 3°, без запровадження заходів щодо поліпшення їхнього якісного стану суб'єктом оподаткування;

2-й клас – слабо- та середньоеродовані землі на схилах до 3°, без запровадження заходів щодо поліпшення їхнього якісного стану суб'єктом оподаткування;

3-й клас – слабоеродовані землі на схилах до 7°, із запровадженням заходів щодо поліпшення їхнього якісного стану суб'єктом оподаткування;

4-й клас – середньо- та сильноеродовані землі на схилах до 7°, із запровадженням заходів щодо поліпшення їхнього якісного стану суб'єктом оподаткування;

5-й клас – еродовані землі на схилах більше 7°, із запровадженням заходів щодо поліпшення їхнього якісного стану суб'єктом оподаткування.

Для встановлення диференціації у системі оподаткування сільськогосподарських угідь (на основі п'яти класів) розглянемо два варіанти диференціації ставки оподаткування залежно від якісного стану земель та запроваджених заходів щодо поліпшення їхнього якісного стану безпосередньо

суб'єктом оподаткування, при цьому встановлення мінімальної ставки для 5-го класу (0,3 % від їхньої нормативної грошової оцінки) і максимальної ставки для 1-го класу (1,0 % від їхньої нормативної грошової оцінки).

Під час групування зазначені класи передбачають певний якісний склад ґрунтового покриву та ухил місцевості, при цьому чим гірші якісні показники, тим необхідніше залучення ресурсів, особливо фінансових, для збереження та поліпшення їхньої якості, тим складніший може бути комплекс заходів щодо досягнення оптимального результату.

Перший варіант. Передбачено встановлення рівних інтервалів збільшення ставки оподаткування від 0,3 % до 1,0 %.

$$(1,0 \% - 0,3 \%) : 4 = 0,175 \%$$

Округлюємо до десятих і отримуємо інтервал 0,2 %.

Тоді ставки земельного податку будуть дорівнювати:

5-й клас: 0,3 % від їхньої нормативної грошової оцінки.

4-й клас: 0,3 % + 0,2 % = 0,5 % від їхньої нормативної грошової оцінки.

3-й клас: 0,5 % + 0,2 % = 0,7 % від їхньої нормативної грошової оцінки.

2-й клас: 0,7 % + 0,2 % = 0,9 % від їхньої нормативної грошової оцінки.

1-й клас: 0,9 % + 0,2 % = 1,1 % від їхньої нормативної грошової оцінки.

Оскільки максимальний розмір земельного податку встановлено на рівні 1,0 % від їхньої нормативної грошової оцінки, а землевласники та землекористувачі не запроваджують заходи щодо поліпшення їхнього якісного стану, то для 1-го класу ставка земельного податку встановлено на рівні 1,0 % від нормативної грошової оцінки цих земель.

Другий варіант. Під час установаження ставок земельного податку для різних класів запропоновано застосовувати метод аналізу ієрархій Томаса Сааті.

У 1970 р. американським математиком Томасом Сааті було розроблено процедуру підтримки прийняття рішень, яку він назвав «Analytic hierarchy process» (АНП), у російських виданнях її перекладено як метод аналізу ієрархій [170–172]. Зазначений метод належить до класу критеріальних і є досить

вагомим, він широко розповсюджений і актуальний у США і в інших країнах світу. На основі методу аналізу ієрархій розроблено ґрунтовні системи підтримки прийняття рішень, а спектр його застосування стоється багатьох галузей і процесів. Широке застосування методу аналізу ієрархій Томаса Сааті отримав в оціночній діяльності під час вибору альтернатив та узгодження результатів оцінки [173–179].

Отже, під час визначення ставок земельного податку для сільськогосподарських угідь різної якості, на яких можуть бути запроваджені землевласниками та землекористувачами (суб'єктами оподаткування) заходи щодо поліпшення їхнього якісного стану, запропоновано застосування парних порівнянь та наведеної нижче шкали оцінки (табл. 3.12).

Таблиця 3.12

Шкала оцінки результатів порівняння альтернатив

| Бальна оцінка | Характеристика подібності альтернатив |
|---------------|---------------------------------------|
| 1 | Рівноцінність (однакова важливість) |
| 3 | Помірна (незначна) перевага |
| 5 | Велика (значна) перевага |
| 7 | Дуже велика (явна) перевага |
| 9 | Вища (крайня, абсолютна) перевага |
| 2, 4, 6, 8 | Проміжні значення |

Проводимо парні порівняння альтернатив, результати яких фіксуємо в табл. 3.13.

Таблиця 3.13

Парні порівняння альтернатив

| Клас | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 5 | 1 | 2/1 | 3/1 | 6/1 | 9/1 |
| 4 | 1/2 | 1 | 4/1 | 5/1 | 6/1 |
| 3 | 1/3 | 1/4 | 1 | 2/1 | 3/1 |
| 2 | 1/6 | 1/5 | 1/2 | 1 | 2/1 |
| 1 | 1/9 | 1/6 | 1/3 | 1/2 | 1 |

Переводимо звичайний дріб у десятковий, отримані дані вносимо до табл. 3.14.

Таблиця 3.14

Таблиця результатів парних порівнянь альтернатив

| Клас | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|------|------|------|------|------|------|
| 5 | 1,00 | 2,00 | 3,00 | 6,00 | 9,00 |
| 4 | 0,50 | 1,00 | 4,00 | 5,00 | 6,00 |
| 3 | 0,33 | 0,25 | 1,00 | 2,00 | 3,00 |
| 2 | 0,17 | 0,20 | 0,50 | 1,00 | 2,00 |
| 1 | 0,11 | 0,17 | 0,33 | 0,50 | 1,00 |

Розраховуємо строкові суми результатів парних порівнянь альтернатив, нормоване значення (сума яких повинна дорівнювати 1,0) та визначаємо вагові коефіцієнти (табл. 3.15). Отримані за методом Сааті нормовані значення приймаємо оцінки альтернатив. Розрахунок вагових коефіцієнтів округлюємо до 10 %.

**Розрахунок вагових коефіцієнтів за методом аналізу ієрархій на основі
результатів парних порівнянь альтернатив**

| Клас | Сума за рядком | Нормоване значення | Вага розрахункова, % | Вага прийнята, % |
|--------|----------------|--------------------|----------------------|------------------|
| 5 | 21,00 | 0,4195 | 41,95 | 40 |
| 4 | 16,50 | 0,3296 | 32,96 | 30 |
| 3 | 6,58 | 0,1315 | 13,15 | 20 |
| 2 | 3,87 | 0,0772 | 7,72 | 10 |
| 1 | 2,11 | 0,0422 | 5 | 0 |
| Усього | 50,06 | 1,0000 | 100 | 100 |

Отже, як і в першому випадку, різниця між мінімальною та максимальною ставками земельного податку становить 0,7 %, при цьому максимальна ставка приймається для 1-го класу – 1,0 % від нормативної грошової оцінки (табл. 3.16).

Тоді ставки земельного податку (з округленням до десятих) будуть дорівнювати:

1-й клас: $1,0 \% - 0,7 \% \cdot 0 \% = 1,0 \%$ від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

2-й клас: $1,0 \% - 0,7 \% \cdot 10 \% = 0,9 \%$ від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

3-й клас: $0,9 \% - 0,7 \% \cdot 20 \% = 0,8 \%$ від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

4-й клас: $0,8 \% - 0,7 \% \cdot 30 \% = 0,6 \%$ від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

5-й клас: $0,6 \% - 0,7 \% \cdot 40 \% = 0,3 \%$ від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Отримані результати за двома варіантами розрахунків, наведені в табл. 3.16, свідчать про подібність отриманих результатів.

**Класифікація оподаткування сільськогосподарських угідь
за диференційованими ставками**

| Клас | Характеристика сільськогосподарських угідь | Ставка земельного податку, % від їхньої нормативної грошової оцінки | |
|------|---|---|-----------|
| | | варіант 1 | варіант 2 |
| 1-й | Нееродовані та слабоеродовані землі й еродовані землі на схилах більше 3° без запровадження заходів для поліпшення їхнього якісного стану суб'єктом оподаткування | 1 | 1 |
| 2-й | Слабо- та середньоеродовані землі на схилах до 3° без запровадження заходів для поліпшення їхнього якісного стану суб'єктом оподаткування | 0,9 | 0,9 |
| 3-й | Слабоеродовані землі на схилах до 7° із запровадженням заходів для поліпшення їхнього якісного стану суб'єктом оподаткування | 0,7 | 0,8 |
| 4-й | Середньо- та сильноеродовані землі на схилах до 7° із запровадженням заходів для поліпшення їхнього якісного стану суб'єктом оподаткування | 0,5 | 0,6 |
| 5-й | Еродовані землі на схилах більше 7° із запровадженням заходів для поліпшення їхнього якісного стану суб'єктом оподаткування | 0,3 | 0,3 |

Зауважимо, що дані, отримані за методом аналізу ієрархій, будуть дужче відображати рівень капіталовкладень на запровадження заходів щодо поліпшення якісного стану еродованих земель, створення стійких еколого-безпечних агроландшафтів тощо.

Отже, запровадження системи диференційованого оподаткування стимулюватиме суб'єктів оподаткування (землевласників та землекористувачів) виділяти власні кошти на проведення заходів, спрямованих на поліпшення.

Тобто можна відзначити, що запровадження моделей державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення набуває актуальності під час зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, наданих для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або виділених за рахунок цих земель. Складові моделей повинні забезпечити раціональне та ефективне використання земельних ділянок, запровадження заходів з охорони земель, підвищення їхньої родючості, здійснення моніторингу результатів грошової оцінки земельних ділянок усіх форм власності. Контролюючі функції у цих моделях держава повинна залишати у державних органах виконавчої влади з питань земельних ресурсів, це забезпечить здійснення оперативного моніторингу результатів і нормативної, і експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх форм власності.

На основі положень та узагальнення міжнародного досвіду обґрунтоване надання рекомендацій щодо вдосконалення системи оподаткування земель сільськогосподарського призначення, на основі застосування диференційованих ставок земельного податку, з урахуванням класу якісної характеристики сільськогосподарських угідь. Для земельних ділянок, розташованих на еродованих землях з великими схилами, за умови запровадженням суб'єктом оподаткування заходів щодо поліпшення їхнього якісного стану, передбачено застосування мінімальної ставки податку – 0,3 %; для ділянок, які розташовані на нееродованих та еродованих землях без запровадження суб'єктом оподаткування заходів щодо поліпшення їхнього якісного стану – застосування максимальної ставки податку для сільськогосподарських угідь, яка становить 1,0 %.

Через значний прояв негативних ерозійних процесів на всій території України актуальним є запровадження природоохоронних заходів і з боку

держави, громади, і з боку землевласників та землекористувачів. Залучення власних (приватних) коштів землевласників і землекористувачів дозволить значно посилити природоохоронні заходи, та запровадити ощадливу систему користування землею, без додаткового фінансового навантаження на державний та місцеві бюджети.

Для підвищення зацікавленості орендарів у набутті прав на земельні ділянки, які потребують поліпшень, та залучення додаткових недержавних коштів на заходи, спрямовані на поліпшення, раціональне використання та охорону земель з метою збереження їх для майбутніх поколінь, обґрунтовано збільшення терміну оренди малопродуктивних та деградованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення до 14 років.

Виявлено законодавчі недоліки щодо проведення електронних земельних торгів, що потребує відповідних змін у нормативно-правовій базі. Хоча за останні чотири роки досвід проведення електронних земельних торгів і їхня популярність значно зросли.

4. МОДЕЛІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

4.1. Мережеве моделювання процесів грошової оцінки земель

Прийняті методики та порядки [15, 18–24] регулюють питання грошової оцінки земель різних категорій та функціонального використання. Особливої уваги заслуговують землі сільськогосподарського призначення під час підготовки до зняття мораторію на вільний продаж зазначених земель та прав на них [1]. Тому стає актуальним питання формування прозорого та відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення, яке неможливе без проведення грошової оцінки земельних ділянок.

Питання грошової оцінки земель в Україні постало під час переходу від єдиної державної до трьох рівноправних форм власності на землю та визнання земельних ділянок як об'єктів нерухомості. Дослідженнями проблем формування та регулювання аграрного ринку, проведення грошової оцінки земель займаються зарубіжні та вітчизняні вчені і практики С. Войтенко, С. М. Горбатович, Ю. Губар, Ю. Дегтяренко, Д. Добряк, С. Кандул, М. Корецький, Ю. Кравченко, Р. Левек, М. Лихогруд, Ю. Манцевич, А. Мартин, В. Месель-Веселяк, О. Нів'євський, Ю. Палеха, Л. Перович, Н. Солов'яненко, А. Сохнич, Л. Сухомлін, А. Третяк, М. Федоров, Г. Харрисон, О. Ходаківська, І. Юрченко та інші [5, 74, 92–100, 184–206, 209–214].

Але не всі положення, які закріплені законодавчо, виконуються своєчасно, що призводить до гальмування під час формування відкритого ринку земель усіх категорій, в основу якого покладено грошову оцінку земель.

Методикою [15] встановлено загальний порядок проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (дод. А), відображено у відповідних документах [21].

Загальний алгоритм проведення нормативної грошової оцінки (НГО) земель сільськогосподарського призначення – сільськогосподарських угідь можна представити у вигляді схеми, поданої у дод. К на рис. К.1 [26].

Загальний час на виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки певного виду угідь за всіма етапами робіт із застосуванням сучасних інформаційних технологій буде дорівнювати сумі витраченого часу на проведення кожного етапу робіт.

Отже, загальний час на виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки певного виду угідь за всіма етапами робіт можна подати у такому вигляді:

$$\tau_{\text{заг}} = \tau_1 + \tau_2 + \tau_3 + \tau_4 + \tau_5, \quad (4.1)$$

де $\tau_{\text{заг}}$ – загальний час на виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки, люд.-днів;

τ_1 – час на виконання нормативної грошової оцінки відповідного угіддя по Україні, люд.-днів;

τ_2 – час на виконання нормативної грошової оцінки відповідного угіддя по області (Автономній Республіці Крим), люд.-днів;

τ_3 – час на виконання нормативної грошової оцінки відповідного угіддя по природно-сільськогосподарському району, люд.-днів;

τ_4 – час на виконання нормативної грошової оцінки відповідного угіддя по окремій земельній ділянці, люд.-днів;

τ_5 – час на складання технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, люд.-днів.

Під час проведення нормативної грошової оцінки загальний час на виконання оціночних робіт розраховують за фактичними витратами часу, тому приймемо його за нормативний ($\tau_{\text{норм}}$). Тоді під час здійснення нормативної грошової оцінки відповідного угіддя повинна виконуватися умова $\tau_{\text{заг}} \leq \tau_{\text{норм}}$, у

цьому випадку процедура підлягає застосуванню. Якщо $\tau_{\text{зар}} > \tau_{\text{норм}}$, то процедура підлягає оптимізації.

Використовуючи наукові положення, викладені раніше, представимо модель (див. рис. К.1 дод. К), яка відображає детерміновану сутність структури моделі у вигляді мережевої моделі (рис. К.2), та проведемо її аналіз за допомогою інструментального засобу моделювання й аналізу взаємодіючих процесів на розширених інтегрованих часових мережах Петрі [215–218].

Нехай запропонована мережа Петрі [215–218]:

$$S = \langle P, T, F, M_o, \{\Delta T_i\} \rangle, \quad (4.2)$$

де S – часова предикатна модель процесів;

P – множина позицій;

T – множина переходів;

$F : (P \cdot T) \cup (T \cdot P) \rightarrow \{0, 1\}$ – спрацювання функції інцидентності;

M_o – вектор початкового моделювання (початковий стан моделі);

$\{\Delta T_i\}$ – множина векторів часової періодичності виконання процесів, $i = \overline{1, I}$;

ΔT_k – вектор часової періодичності виконання процесів у конкретний момент, $\Delta T_k \in \{\Delta T_i\}$.

Твердження 1. Якщо задано мережу Петрі (4.1), а також визначено її компоненти, то:

$$Ts_{\Sigma} : \{\Delta T_i\} \neq \emptyset \xrightarrow{\Delta T_i, i \in I, Ts_{\Sigma} \leq T^*} \min, \quad (4.3)$$

де Ts_{Σ} – сумарний час виконання проекту;

T^* – норма часу виконання проекту.

Інтерпретацію компонентів запропонованої моделі подано фрагментами, що представлені на рис. К.3 дод. К [217].

У табл. К.1 дод. К на основі правил інтерпретації мережевих моделей (рис. К.3) показано результат інтерпретації процесів нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення – сільськогосподарських угідь.

Якщо припустити, що

$$\alpha_{ij} = \begin{cases} -1, & p_j \in \{p_{in}\}, \\ +1, & p_j \in \{p_{out}\}, \\ 0, & p_j \notin \{p_{in}\} \cup \{p_{out}\}, \end{cases} \quad (4.4)$$

то за допомогою інструментального засобу моделювання та аналізу взаємодіючих процесів на розширених інтегрованих часових мережах Петрі побудуємо матрицю переходів (рис. К.4).

У розглянутій моделі $max I = 40, max J = 37$.

За допомогою інструментального засобу аналізу взаємодіючих процесів на розширених інтегрованих нечітких мережах Петрі проведено аналіз станів та переходів досліджуваної моделі:

- початкові стани: P1 | Усього: 1;
- кінцеві стани: P15 | Усього: 1;
- стани з двома і більше входами: P2 P11 | Усього: 2;
- стани з двома і більше виходами: P5 P15 P23 P30 | Усього: 4;
- переходи з двома і більше входами: | Усього: 0;
- переходи з двома і більше виходами: | Усього: 0;
- час аналізу: 0:0:0:31.

Аналіз досяжності [218] показав:

- аналіз досяжності прийняття рішень за критерієм 1;
- у мережі Петрі є досяжність прийняття рішень за критерієм 1;
- аналіз досяжності прийняття рішень за критерієм 2;
- у мережі Петрі є досяжність прийняття рішень за критерієм 2;
- аналіз досяжності прийняття рішень за критерієм 3;

- у мережі Петрі є досяжність прийняття рішень за критерієм 3;
- аналіз досяжності прийняття рішень за критерієм 4;
- у мережі Петрі є досяжність прийняття рішень за критерієм 4;
- аналіз досяжності прийняття рішень за критерієм 5;
- у мережі Петрі є досяжність прийняття рішень за критерієм 5;
- час аналізу: 0:0:0:16;
- перевірка конфліктів;
- стан P2 має конфлікт або підозру на конфлікт.

Змістовний аналіз мереж Петрі показав, що в мережі Петрі відсутні конфліктні ситуації (позиції P2, P5, P11).

За допомогою застосування інструментального засобу проведено експериментальне дослідження щодо аналізу станів та переходів мережевої моделі:

- початкові стани: P1 | Усього: 1;
- кінцеві стани: P15 | Усього: 1;
- стани з двома і більше входами: P2 P11 | Усього: 2;
- стани з двома і більше виходами: P5 P15 P23 P30 | Усього: 4;
- переходи з двома і більше входами: | Усього: 0;
- переходи з двома і більше виходами: | Усього: 0;
- час аналізу: 0:0:0:63;
- траєкторії відсутні;
- мінімальний час 0 для траєкторії 0;
- мінімальне значення параметра 1 дорівнює 0 для траєкторії 0;
- максимальне значення параметра 1 дорівнює 0 для траєкторії 0;
- мінімальне значення параметра 2 дорівнює 0 для траєкторії 0;
- максимальне значення параметра 2 дорівнює 0 для траєкторії 0;
- траєкторії, які мають час переходу, менший за допустимий, – 1;
- час аналізу траєкторій 0:0:0,16 с.

Відомо [216, 26], що в результаті аналізу побудованої схеми (рис. К.2 дод. К) загальний час на виконання нормативної грошової оцінки земельної

ділянки певного виду угідь за всіма етапами робіт із застосуванням сучасних інформаційних технологій буде дорівнювати сумі витраченого часу на проведення кожного етапу робіт. Загальний час на виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки певного виду угідь за всіма етапами робіт можна подати у такому вигляді:

$$\tau_{\text{заг}} = \sum_{i=1}^n \tau_i, i \in I, i = \overline{1, I}, \quad (4.5)$$

де $\tau_{\text{заг}}$ – загальний час на виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки, люд.-днів;

τ_i – час на виконання нормативної грошової оцінки, люд.-днів;

n – кількість етапів;

τ_1 – час на виконання нормативної грошової оцінки відповідного угіддя по Україні, люд.-днів;

τ_2 – час на виконання нормативної грошової оцінки відповідного угіддя по області (АРК), люд.-днів;

τ_3 – час на виконання нормативної грошової оцінки відповідного угіддя природно-сільськогосподарському району, люд.-днів;

τ_4 – час на виконання нормативної грошової оцінки відповідного угіддя по окремій земельній ділянці, люд.-днів;

τ_5 – час на складання технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, люд.-днів.

Під час проведення нормативної грошової оцінки загальний час на виконання оціночних робіт (4.5) розраховують за фактичними витратами часу, тому прийmemo цей час за нормативний $\tau_{\text{норм}}$.

Під час здійснення оцінки відповідного угіддя необхідно виконувати умову 4.6:

$$\tau_{заг} \leq \tau_{норм}, \quad (4.6)$$

така процедура підлягає застосуванню.

Якщо

$$\tau_{заг} > \tau_{норм}, \quad (4.7)$$

то така процедура підлягає модифікації з подальшим виконанням оціночних робіт.

Розглянемо загальний алгоритм проведення експертної грошової оцінки (ЕГО) земель сільськогосподарського призначення. Аналізуючи дані схеми, наведеної у дод. Л на рис. Л.1, загальний час на виконання експертної грошової оцінки земельної ділянки за всіма етапами робіт із застосуванням сучасних інформаційних технологій буде дорівнювати сумі витраченого часу на проведення кожного етапу робіт.

Тобто загальний час на виконання експертної грошової оцінки земельної ділянки певного виду угідь за всіма етапами робіт можна подати в такому вигляді:

$$\tau_{E-заг} = \tau_1 + \tau_2 + \tau_3 + \tau_4 + \tau_5 + \tau_6 + \tau_7 + \tau_8 + \tau_9 + \tau_{10} + \tau_{11} + \tau_{12} + \tau_{13} + \tau_{14} + \tau_{15}, \quad (4.8)$$

де $\tau_{E-заг}$ – загальний час на виконання експертної грошової оцінки земельної ділянки, люд.-днів;

τ_1 – час на виконання обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі, люд.-днів;

τ_2 – час на визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди, люд.-днів;

τ_3 – час на складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку, люд.-днів;

τ_4 – час на збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки, люд.-днів;

τ_5 – час на визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки, люд.-днів;

τ_6 – час на вибір та обґрунтування методичних підходів, люд.-днів;

τ_7 – час на вибір методу оцінки, люд.-днів;

τ_8 – час на обґрунтування методу оцінки, люд.-днів;

τ_9 – час на визначення вартості земельної ділянки за обраним методом, люд.-днів;

τ_{10} – час на формулювання остаточного висновку щодо вартості земельної ділянки за обраним методом, люд.-днів;

τ_{11} – час на узгодження результатів оцінки, люд.-днів;

τ_{12} – час на формулювання остаточного висновку про вартість земельної ділянки, люд.-днів;

τ_{13} – час на складання звіту про оцінку, люд.-днів;

τ_{14} – час на виконання рецензування звіту про оцінку, люд.-днів;

τ_{15} – час на видачу витягу з експертної грошової оцінки земельної ділянки, люд.-днів.

Під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки загальний час на виконання оціночних робіт розраховують за фактичними витратами часу, тому прийmemo його за нормативний ($\tau_{норм}$). Тоді під час здійснення експертної грошової оцінки земельної ділянки повинна виконуватися умова $\tau_{заг} \leq \tau_{норм}$, у цьому випадку процедура підлягає застосуванню. Якщо $\tau_{заг} > \tau_{норм}$, то процедура підлягає оптимізації.

Використовуючи наукові положення, викладені раніше, представимо модель (див. дод. Л, рис. Л.1), яка відображає детерміновану сутність структури моделі у вигляді мережевої моделі (дод. Л, рис. Л.2), та проведемо її аналіз за допомогою інструментального засобу моделювання та аналізу взаємодіючих процесів на розширених інтегрованих часових мережах Петрі [215–218].

Ґрунтуючись на даних, викладених раніше (формул 4.2–4.3), на рис. Л.1 дод. Л, на основі правил інтерпретації мережеских моделей (див. рис. Л.3 дод. Л) показано результат інтерпретації процесів експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Згідно з припущенням 4.4, за допомогою інструментального засобу моделювання та аналізу взаємодіючих процесів на розширених інтегрованих часових мережах Петрі побудуємо матрицю переходів (див. рис. Л.3 дод. Л).

У розглянутій моделі $\max I = 93$, $\max J = 92$.

За допомогою інструментального засобу аналізу взаємодіючих процесів на розширених інтегрованих нечітких мережах Петрі проведено аналіз станів та переходів досліджуваної моделі:

- початкові стани: P1 | Усього: 1;
- кінцеві стани: P25 | Усього: 1;
- стани з двома і більше входами: P6 P16 P35 P43 P50 P56 P54 P69 P71 | Усього: 9;
- стани з двома і більше виходами: P11 P14 P27 P30 P33 P37 P40 P48 P52 P55 P63 P67 P70 P78 P81 P84 P87 | Усього: 17;
- переходи з двома і більше входами: t20 | Усього: 1;
- переходи з двома і більше виходами: | Усього: 0;
- час аналізу: 0:0:0:51.

Аналіз досяжності [26, 31] показав:

- аналіз досяжності прийняття рішень за критерієм 1;
- у мережі Петрі є досяжність прийняття рішень за критерієм 1;
- аналіз досяжності прийняття рішень за критерієм 2;
- у мережі Петрі є досяжність прийняття рішень за критерієм 2;
- аналіз досяжності прийняття рішень за критерієм 3;
- у мережі Петрі є досяжність прийняття рішень за критерієм 3;
- аналіз досяжності прийняття рішень за критерієм 4;
- у мережі Петрі є досяжність прийняття рішень за критерієм 4;
- аналіз досяжності прийняття рішень за критерієм 5;

- у мережі Петрі є досяжність прийняття рішень за критерієм 5;
- час аналізу: 0:0:0:26;
- перевірка конфліктів;
- стан P6 має конфлікт або підозру на конфлікт.

Змістовний аналіз мереж Петрі показав, що в мережі Петрі відсутні конфліктні ситуації (позиції P6, P16, P35, P43, P50, P56, P54, P69, P71).

За допомогою застосування інструментального засобу проведено експериментальне дослідження щодо аналізу станів та переходів мережевої моделі:

- початкові стани: P1 | Усього: 1;
- кінцеві стани: P25 | Усього: 1;
- стани з двома і більше входами: P6 P16 P35 P43 P50 P56 P54 P69 P71 | Усього: 9;
- стани з двома і більше виходами: P11 P14 P27 P30 P33 P37 P40 P48 P52 P55 P63 P67 P70 P78 P81 P84 P87 | Усього: 17;
- переходи з двома і більше входами: t20 | Усього: 1;
- переходи з двома і більше виходами: | Усього: 0;
- час аналізу: 0:0:0:103;
- траєкторії відсутні;
- мінімальний час 0 для траєкторії 0;
- мінімальне значення параметра 1 дорівнює 0 для траєкторії 0;
- максимальне значення параметра 1 дорівнює 0 для траєкторії 0;
- мінімальне значення параметра 2 дорівнює 0 для траєкторії 0;
- максимальне значення параметра 2 дорівнює 0 для траєкторії 0;
- траєкторії, які мають час переходу, менший за допустимий, – 1;
- час аналізу траєкторій 0:0:0,16 с.

Тобто загальний час на виконання експертної грошової оцінки земельної ділянки за всіма етапами робіт можна подати у такому вигляді:

$$\tau_{Ezag} = \sum_{i=1}^n \tau_i, i \in I, i = \overline{1, I} \quad (4.9)$$

де τ_{Ezag} – загальний час на виконання експертної грошової оцінки земельної ділянки, люд.-днів;

τ_i – час на виконання відповідного етапу експертної грошової оцінки земельної ділянки, люд.-днів;

n – кількість етапів.

Під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки загальний час на виконання оціночних робіт (формула 4.9) розраховують за фактичними витратами часу, тому прийmemo цей час за нормативний $\tau_{норм}$. Під час здійснення експертної грошової оцінки відповідної земельної ділянки повинна виконуватися умова 4.10:

$$\tau_{zag} \leq \tau_{норм}, \quad (4.10)$$

така процедура підлягає застосуванню.

Якщо

$$\tau_{zag} > \tau_{норм}, \quad (4.11)$$

то така процедура підлягає модифікації з подальшим виконанням оціночних робіт.

Здійснено змістовний аналіз предметної області, що дозволило формалізувати завдання моделювання та оцінювання станів складних об'єктів із застосуванням формальної логіки [31, 231–233].

Припустивши, що процеси нормативної та експертної грошової оцінки сільськогосподарських земель мають дискретний характер, у роботі побудували часові предикатні моделі процесів та запропонували правила їх інтерпретації.

За допомогою моделювання досліджених процесів визначили, що модель адекватно розглядає динаміку взаємодії оцінки сільськогосподарських земель (угідь) та методів і методичних підходів.

Удосконалили наявні моделі на випадок часових витрат з оцінки сільськогосподарських земель, які додатково включають вектор часової періодичності виконання переходів, що дозволяє формулювати верхню оцінку часових витрат та оптимізувати сумарний час виконання проекту (оціночних робіт).

Перспективним напрямом досліджень є застосування розробленої моделі під час уніфікації грошової оцінки сільськогосподарських земель.

4.2. Удосконалення процедури грошової оцінки земель

Пошуку ефективних методів і моделей оцінки нерухомості, зокрема земельних ділянок, приділяють увагу багато оцінювачів-практиків та науковців. Зокрема, О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова і Н. О. Терещенко наголошують, що «метою побудови оціночних моделей є забезпечення достовірних, надійних і економічно ефективних розрахунків ринкової вартості на певний момент часу» [219]. Учені пропонують застосування множинного регресійного аналізу як найпоширенішого методу під час побудови оціночних моделей. При цьому відзначають, що поширення методів просторової статистики та геоінформаційних технологій і методів комп'ютерної симуляції та штучного інтелекту забезпечують запровадження в оцінку напівпараметричних і непараметричних моделей.

Однією з вимог відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення є прийняття закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [1, 220]. Проектом закону передбачено особливості продажу сільськогосподарських земель, що перебувають у приватній власності. Ділянки, які перебувають у приватній власності, продаються за ініціативою їх власників або шляхом укладення договорів купівлі-продажу з покупцями, або на

конкурентних засадах шляхом проведення електронних земельних торгів, подібно до земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності. При цьому стартова ціна продажу такої земельної ділянки не може бути нижчою за її експертну грошову оцінку, яку проводять відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [2]. Проектом передбачено обмін земельними ділянками сільськогосподарського призначення, особливості застави відповідних ділянок та їхні мінімальні розміри під час поділу та граничні максимальні розміри. Також передбачено внесення змін до Земельного кодексу України та надання дозволу набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземцям та особам без громадянства.

Згідно з чинним законодавством [1–2] необхідне обов'язкове проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок під час визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за землі державної та комунальної власності, визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, відчуження земельних ділянок площею понад 50 га, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд. Відзначимо, що переважну частину земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва передано в оренду на основі даних нормативної грошової оцінки таких ділянок, оскільки під час паювання передбачався саме такий вид оцінки. Тому вартість ділянок в одному господарстві, яке розпайоване, однакова на всій території (крім ділянок, які створено в результаті їхнього подальшого поділу чи об'єднання), а за результатами експертної грошової оцінки буде відрізнятися у зв'язку із застосуванням різної вихідної інформації для оцінки та різних принципів і підходів.

Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення проводять за порядком наведеним у дод. А на рис. А.1. У свою чергу, експертну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення проводять за порядком, наведеним у дод. Б на рис. Б.4. Ураховуючи цілі використання результатів нормативної та експертної грошової оцінки земель, можна стверджувати про необхідність державного регулювання процесів грошової оцінки земель. Тому, на наш погляд, доцільно під час оцінки застосовувати принцип раціонального й ефективного використання земельних ділянок.

Принцип раціонального й ефективного використання земельних ділянок – це основні положення (заходи), які спрямовані на виконання положень Конституції України та інших законодавчих актів, і якими керуються суб'єкти землеустрою під час використання земельних ділянок, і які ґрунтуються на ощадливому ставленні до земельних ресурсів, збереженні та поліпшенні їх позитивних властивостей на тривалий час, за умови застосування новітніх технологій і отримання економічної вигоди, при цьому ці заходи є фізично можливими та юридично дозволеними [26]. Принцип раціонального й ефективного використання земельних ділянок передбачає використання ділянок переважно в межах цільового призначення, з можливістю зміни функціонального використання та перерозподілу у їх складі угідь. Тоді порядок проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення буде мати такий вид (рис. 4.1 та 4.2 відповідно).



Рис. 4.1. Удосконалений порядок проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення [26, 227]

Тобто застосування під час нормативної та експертної грошової оцінки принципу раціонального й ефективного використання земельних ділянок на державному рівні, дозволить не лише отримувати максимальну вигоду від

використання земель, а й забезпечить збереження потенціалу земельного фонду, представленого землями сільськогосподарського призначення.



Рис. 4.2. Удосконалений порядок проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення [26, 227]

Таким чином, згідно з нормативно-правовою базою та на основі застосування новітніх інформаційних технологій стає можливим використання нових алгоритмів та принципів оцінки.

1. Запропонований алгоритм урахування принципу раціонального та ефективного використання земельних ділянок дасть змогу здійснювати ефективне державне регулювання у сфері земельних відносин, особливо під час вирішення питань використання та оцінки земель.

4.3. Моделювання державного регулювання проведення грошової оцінки земель

Реалізація прогресивних методів інноваційного розвитку країни вимагає застосування нових моделей державного регулювання всіх галузей економіки. Не є винятком формування нової моделі земельних відносин, одним з економічно важливих чинників якої є грошова оцінка земель усіх категорій.

Запровадження комплексного механізму державного регулювання проведення грошової оцінки земель дозволить забезпечити стабільні та справедливо високі надходження до бюджетів усіх рівнів від користування та володіння землею, трансакцій із землею, підвищить ефективність раціонального використання земель, стимулюватиме застосування прогресивних, ощадливих заходів господарювання на землі, сприятиме поліпшенню рівня охорони земель.

Загальна модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель складається з комплексу взаємозв'язків основних аспектів (правових, економічних, соціальних, екологічних), які ґрунтуються на визначених принципах, виконують певні функції, із застосуванням відповідних методів. Загальну модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель наведено на рис. 4.3.



Рис. 4.3. Загальна модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель за основними аспектами

Державне регулювання проведення грошової оцінки земель ґрунтується на принципах:

– єдиної юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, розташованих на ній, тобто під час оцінки, по-перше, земельну ділянку потрібно розглядати разом з об'єктами нерухомості, які розташовані на ній, по-друге, оптимальним варіантом є варіант, при якому власник (власники) об'єкта нерухомості є власником (власниками) земельної ділянки;

– відкритості результатів грошової оцінки земельних ділянок. Цей принцип реалізований через Публічну кадастрову карту України [181] як потужний геоінформаційний ресурс ведення Державного земельного кадастру з постійним його удосконаленням;

– раціонального й ефективного використання земельної ділянки. Законодавством встановлено, що під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки найголовнішим є принцип найбільш ефективного використання земельної ділянки як фізично можливе, юридично дозволене та економічно доцільне використання ділянки та (або) її поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість земельної ділянки, буде максимальною. Нормативну грошову оцінку земельної ділянки здійснюють за обліковими даними Державного земельного кадастру, який ще містить багато неактуальної інформації. Застосування принципу раціонального та ефективного використання земельної ділянки дасть змогу наблизити результати як нормативної, так і експертної грошової оцінки земельних ділянок до сучасних актуальних показників, з урахуванням вибору функціонального використання земельних ділянок, яке б забезпечило збереження земель для майбутніх поколінь. Тоді, у свою чергу, показники (результати) проведення грошової оцінки земельних ділянок можуть розглядатися як один з критеріїв під час моніторингу якісного використання земель.

Державне регулювання проведення грошової оцінки земель забезпечує комплексне здійснення таких функцій:

– регулятивна – визначає правила взаємодії суб'єктів оціночної діяльності, які спрямовані на підвищення якості оціночних робіт, достовірності результатів оцінки тощо;

– фіскальна – встановлення розміру справедливого оподаткування та орендної плати;

– охоронна – використання коштів на заходи з охорони земель, згідно з нормами чинного законодавства;

– стимулювальна – запровадження з боку держави пільгового

оподаткування земель, надання пільгових кредитів, лізингу, обмеження імпорту певної продукції, у тому числі сільськогосподарської тощо;

– контрольна – моніторинг цін на ринку прав на земельні ділянки, результатів проведення нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Ефективне державне регулювання проведення грошової оцінки земель досягається застосуванням таких методів:

– примусу – використання земельних ділянок за цільовим призначенням, без порушення норм чинного законодавства;

– спонукання – з метою відродження певних видів культур, застосування новітніх технологій тощо надання субвенцій, консультацій та ін.;

– переконання – роз'яснення серед населення і товаровиробників положень нормативно-правових актів, актуальності й ефективності застосування новітніх технологій тощо;

– прямі – запровадження та виконання планів, цільових комплексних державних програм, прийняття нормативів, видача ліцензій тощо;

– непрямі (опосередковані) – створення сприятливого інвестиційно-інноваційного клімату для товаровиробників, забезпечення бюджетного фінансування певних робіт і послуг, зменшення податкового навантаження та ін.;

– економічні – створення сприятливого економічного середовища для товаровиробників, з метою одержання ними прибутку, у тому числі цінова політика на вироблену продукцію та сировину, яка необхідна для її виробництва, застосування системи коефіцієнтів функціонального використання земель залежно від їхнього використання та ін.;

– адміністративні – прийняття адміністративних рішень щодо проведення оцінки земель, вилучення або викупу для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, накладання штрафних санкцій та примусове вилучення земельних ділянок у випадках порушення норм чинного законодавства щодо використання земельних ділянок, установлення фіксованих

цін тощо;

- правові – прийняття законів та підзаконних актів у сфері землеустрою та оцінки земель;

- соціально-психологічні – створення громадських організацій оцінювачів, запровадження конкурсів та визначення лідерів у сфері оцінки земель тощо;

- загальні – на законодавчому рівні встановлено проведення нормативної грошової оцінки всіх земель на території України незалежно від форм власності, господарювання, категорії земель та періодичність проведення різних видів оцінки;

- часткові – з метою забезпечення даними відповідних органів та служб, прийняття рішень для оперативного проведення визначених оціночних робіт, наприклад, проведення у 2018 р. загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів або проведення експертної грошової оцінки окремих земельних ділянок;

- довгострокові – здійснення моніторингу результатів проведення нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок, формування бази даних (геоданих) стосовно ділянок, які було оцінено, підготовка фахівців з оцінки земель та прав на них;

- короткострокові – процес проведення протягом 2018 р. загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів з метою створення відповідної бази та внесення відомостей до Державного земельного кадастру;

- загальнодержавні – прийняття законодавчих, нормативно-правових актів, стандартів, створення та ведення реєстру оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності тощо;

- регіональні – запровадження регіональних правил (умов);

- локальні – оцінка окремих земельних ділянок та прав на них у визначений період.

Комплексне застосування методів державного регулювання проведення грошової оцінки земель забезпечує поліпшення якості проведення робіт з нормативної й експертної грошової оцінки земельних ділянок та прав на них, підготовки фахівців у сфері оцінки об'єктів нерухомості, у тому числі земельних ділянок, створення бази оцінки, визначення справедливої вартості об'єктів та ін.

Однак питання формування сучасної моделі державного регулювання грошової оцінки земель залишається актуальним та потребує подальших досліджень.

У результаті вивчення теоретико-методичних засад грошової оцінки земель різних категорій виявило, що в сучасних умовах актуальним залишається питання визначення вартості земельних ділянок поряд з державним регулюванням використання й охорони земель, створення механізмів стимулювання ощадливого використання земельно-ресурсного потенціалу країни.

Сучасні моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (дод. М рис. М.1–М.2, рис. 4.4) ґрунтуються на врахуванні під час проведення нормативної грошової оцінки земель показників якісного стану земель (бали бонітету) і виду угідь, а експертна грошова оцінка має індивідуальний підхід і розглядає всі індивідуальні характеристики кожної земельної ділянки. Під час проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення розглядається вид угідь згідно з обліком земель, що іноді не відповідає дійсності (табл. 3.1) та призводить до великої різниці в результатах оцінки, тобто визначення вартості земель.

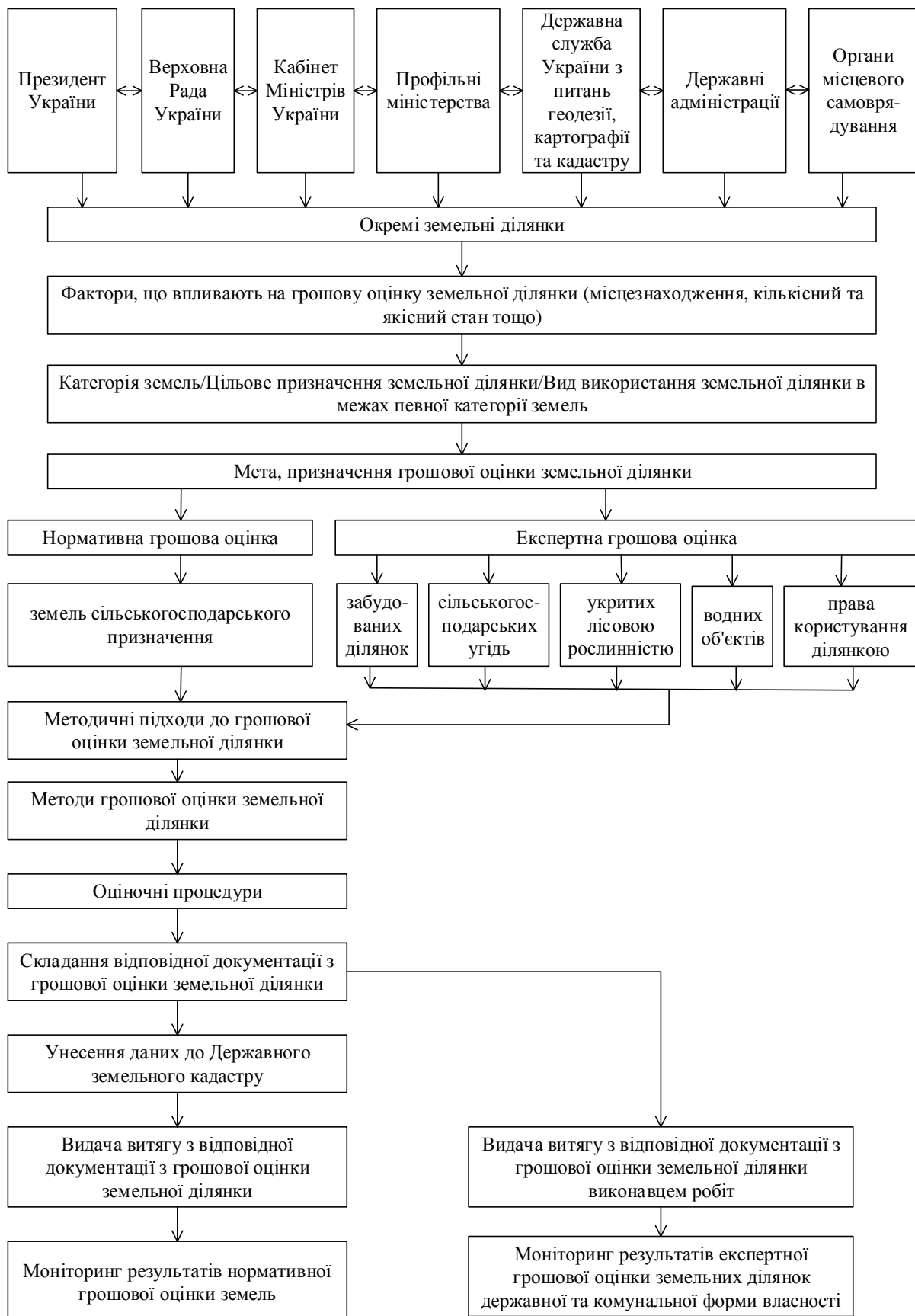


Рис. 4.4. Сучасна модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Порядком проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачено процедуру від загального до часткового (Україна → область → природно-сільськогосподарський район → земельна ділянка) по кожному сільськогосподарському угіддю, а під час проведення експертної грошової оцінки її виконують для окремої земельної ділянки.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру здійснює узагальнений моніторинг результатів нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, а під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок під моніторинг Держгеокадастру України потрапляють лише результати щодо земель державної і комунальної власності.

Окремо започатковано моніторинг об'єктів рухомого та нерухомого майна Фондом державного майна України, який здійснюється згідно з Порядком ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженим наказом від 17.05.2018 р. № 658 [221]. Наказом від 18.07.2018 р. № 962 [222] Фонд державного майна України ввів в експлуатацію Єдину базу даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна. Наказом від 11.01.2020 р. № 171 [223] Фонд державного майна України ввів в експлуатацію Єдину базу даних звітів про оцінку із сервісом внесення інформації. Передбачено внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази даних звітів про оцінку через авторизовані електронні майданчики після реєстрації суб'єкта оціночної діяльності та автентифікації на авторизованому електронному майданчику за допомогою електронного цифрового підпису.

Також передбачено перевірку реєстрації звітів про оцінку в Єдиній базі нотаріусами або особами, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів майна, після автентифікації нотаріусів або осіб, які вчиняють дії щодо операцій з відчуження об'єктів майна, на авторизованому електронному майданчику за допомогою електронного цифрового підпису.

Забезпечується використання інформації з Єдиної бази, яке здійснюється користувачами Єдиної бази після їхньої автентифікації в Єдиній базі за допомогою електронного цифрового підпису.

Разом з цим, відповідно до підпункту 2 п. 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 р. № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» (зі змінами) [224], строк дії звіту про оцінку не може перевищувати 6 міс. з дати оцінки та зазначається в такому звіті. Звіт про оцінку є дійсним за умови включення інформації з нього до єдиної бази даних звітів про оцінку [230].

Згідно з п. 3.4 Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок «термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки» [24].

Роботу декількох приватних майданчиків було спрямовано на:

- внесення відомостей оцінювачами до Єдиної бази даних звітів про оцінку;
- здійснення перевірки споживачами успішної реєстрації цих звітів у Єдиній базі даних звітів про оцінку;
- здійснення перевірки споживачами розміру вартості майна для цілей оподаткування, який погоджений Фондом державного майна України.

Отже, база даних з нормативної грошової оцінки земель створена Держгеокадастром України, у якій частково здійснюється моніторинг даних. Стосовно результатів експертної грошової оцінки земель зазначимо, що під моніторинг Держгеокадастру України потрапляють лише результати щодо земель державної та комунальної власності, а дані звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх форм власності для цілей оподаткування фіксуються, погоджуються та зберігаються у Фонді державного майна України. При цьому Держгеокадастр України не має прямого вільного доступу до Єдиної бази даних звітів про оцінку Фонду державного майна України згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 р. № 358 [224].

Визначення оціночної вартості здійснюється суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, які відповідають вимогам, установленим

Законом України «Про оцінку земель», і мають ліцензію на виконання землеоціночних робіт (земельної ділянки як окремого об'єкта правочину) [2]. Проте ліцензування зазначених земельно-оціночних робіт відмінено.

Тобто відсутня взаємодія та обмін інформацією між Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру і Фондом державного майна України, що не може позитивно впливати на державне регулювання проведення грошової оцінки земель.

На основі аналізу чинного законодавства, інформаційного забезпечення та наукових розробок можна стверджувати, що існує нагальна потреба в удосконаленні моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель.

З метою збереження та примноження земельно-ресурсного потенціалу під час використання земельного фонду країни, органи законодавчої та виконавчої влади, за сприяння науково-дослідних установ, повинні запроваджувати науково обґрунтовані прогресивні методи державного регулювання проведення грошової оцінки земель, із забезпеченням єдиного підходу до оцінки усіх ділянок, незалежно від форм власності та категорій земель. Це можливо, за умови запровадження принципу раціонального та ефективного використання земель під час визначення різних видів грошової оцінки окремих земельних ділянок, із застосуванням інформаційних технологій.

Законодавством у сфері оціночної діяльності закріплено принципи оцінки. З метою отримання прибутку застосовується принцип ефективного використання земельних ресурсів. Зокрема, під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідною методикою [20] передбачено застосування принципу найбільш ефективного використання земельної ділянки – це фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання. Тобто розглядаються чинники створення максимального доходу на час

проведення оцінки (з урахуванням прогнозного періоду). Повертаючись у минуле, можна згадати процес збільшення площі орних земель на території всіх без винятку господарств і врахування їх просторових характеристик. Таким чином, до складу орних земель потрапили масиви земельних угідь з ухилом місцевості подекуди до 12°, що в подальшому, незважаючи на запровадження наукових розробок з контурно-меліоративної організації території, призвело до стрімкого розвитку ерозійних процесів, деградації ґрунтів тощо. На загальнодержавному рівні системна ліквідація цього недоліку почалася лише в останні роки, у складних умовах функціонування трьох рівноправних форм власності на землю (переважна більшість орних земель перебуває у приватній власності та передана в оренду), шляхом виведення малопродуктивних земель з інтенсивного обробітку та переведення їх до перелогів. Отже, економічний ефект не завжди відповідає державному підходу щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель, що особливо актуально для земель сільськогосподарського призначення та є одним з основних завдань землеустрою [29].

Сьогодні відсутнє офіційне тлумачення поняття раціонального використання земель. Згідно з ДСТ 26640-85 «Землі. Терміни та визначення» раціональне використання земель – це забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту при здійсненні мети землекористування з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами [225]. Але з 2017 р. ДСТ 26640-85 не діє на території України. Натомість у Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища» [226] зазначається, що використання природних ресурсів громадянами, підприємствами, установами та організаціями здійснюється з додержанням обов'язкових екологічних вимог, перша з яких – раціональне та економне використання природних ресурсів на основі широкого застосування новітніх технологій.

Тобто можна зробити висновок, що раціональне й ефективне використання земельних ділянок – це науково обґрунтоване використання земельних ділянок

та нерозривно пов'язаних з ними інших об'єктів нерухомості та природних ресурсів громадянами, підприємствами, установами та організаціями, яке здійснюється із додержанням вимог чинного законодавства, на основі широкого застосування новітніх технологій, з урахуванням інтересів нинішнього та майбутніх поколінь, при якому досягають збалансованих економічного, екологічного і соціального ефектів.

Через недосконалість механізму державного регулювання проведення грошової оцінки земель трапляються випадки встановлення необ'єктивної вартості земельних ділянок і, як наслідок, зменшення надходжень до бюджетів усіх рівнів. Зокрема, проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності за наявною вихідною земельно-кадастровою інформацією іноді призводить до зменшення розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки (ділянки оцінюють як кормові угіддя, а насправді використовують як орні землі, водночас їх можуть використовувати для розміщення багаторічних насаджень, із застосуванням новітніх технологій), яка є основою для встановлення розміру стартової ціни під час проведення аукціонів для набуття права оренди на такі земельні ділянки.

Відзначимо, що під час використання різних видів сільськогосподарських угідь товаровиробники будуть отримувати неоднаковий обсяг та вид продукції, а отже, й одержувати різний прибуток, який підлягає оподаткуванню. Тобто запровадження принципу раціонального та ефективного використання земельних ділянок під час їх оцінки матиме позитивний вплив на систему державного регулювання грошової оцінки земель.

Ураховуючи вищенаведене, зазначимо, щодля забезпечення повноцінного виконання відповідними органами своїх функцій щодо державного регулювання у сфері оцінки земель, передбаченого ст. 25 Закону України «Про оцінку земель» [2], у частині забезпечення об'єктивності і законності проведення оцінки земель, а також забезпечення суспільних інтересів з питань оцінки земель, необхідно створити достовірну інформаційну базу, на основі якої повинен функціонувати єдиний механізм державного регулювання

проведення грошової оцінки земель, з урахуванням інтересів нинішнього та майбутніх поколінь.

Отже, актуальною стає необхідність удосконалення наявних моделей державного регулювання проведення грошової оцінки земель. Запровадження принципу раціонального й ефективного використання земельних ділянок, який покладено в основу удосконаленої моделі державного регулювання грошової оцінки земель як загально обов'язковий, на основі сучасної інформаційної бази і технологій, у подальшому дасть змогу запровадити автоматизовану систему моніторингу результатів грошової оцінки земель. Це, у свою чергу, дозволить ефективно здійснювати всім органам влади свої повноваження щодо державного регулювання у сфері оцінки земель. Удосконалену модель державного регулювання грошової оцінки земель наведено на рис. 4.5 [229].

Тобто під час удосконалення нормативно-правової бази органи законодавчої та виконавчої влади повинні взаємодіяти між собою. Прийняття відповідних рішень у сфері земельних відносин у подальшому має забезпечувати запровадження принципу раціонального й ефективного використання земельних ділянок, який дасть змогу врахувати інтереси нинішнього та майбутніх поколінь.

На основі факторів, що впливають на грошову оцінку земельної ділянки (місцезнаходження, кількісний та якісний стан тощо), за встановленою категорією земель, цільовим призначенням земельної ділянки, видом використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, видом та складом угідь, відповідно до встановленої у договорі на проведення робіт мети оцінки та призначення використання результатів оцінки згідно з чинної законодавчою базою обирають вид грошової оцінки земельної ділянки – нормативну або експертну.

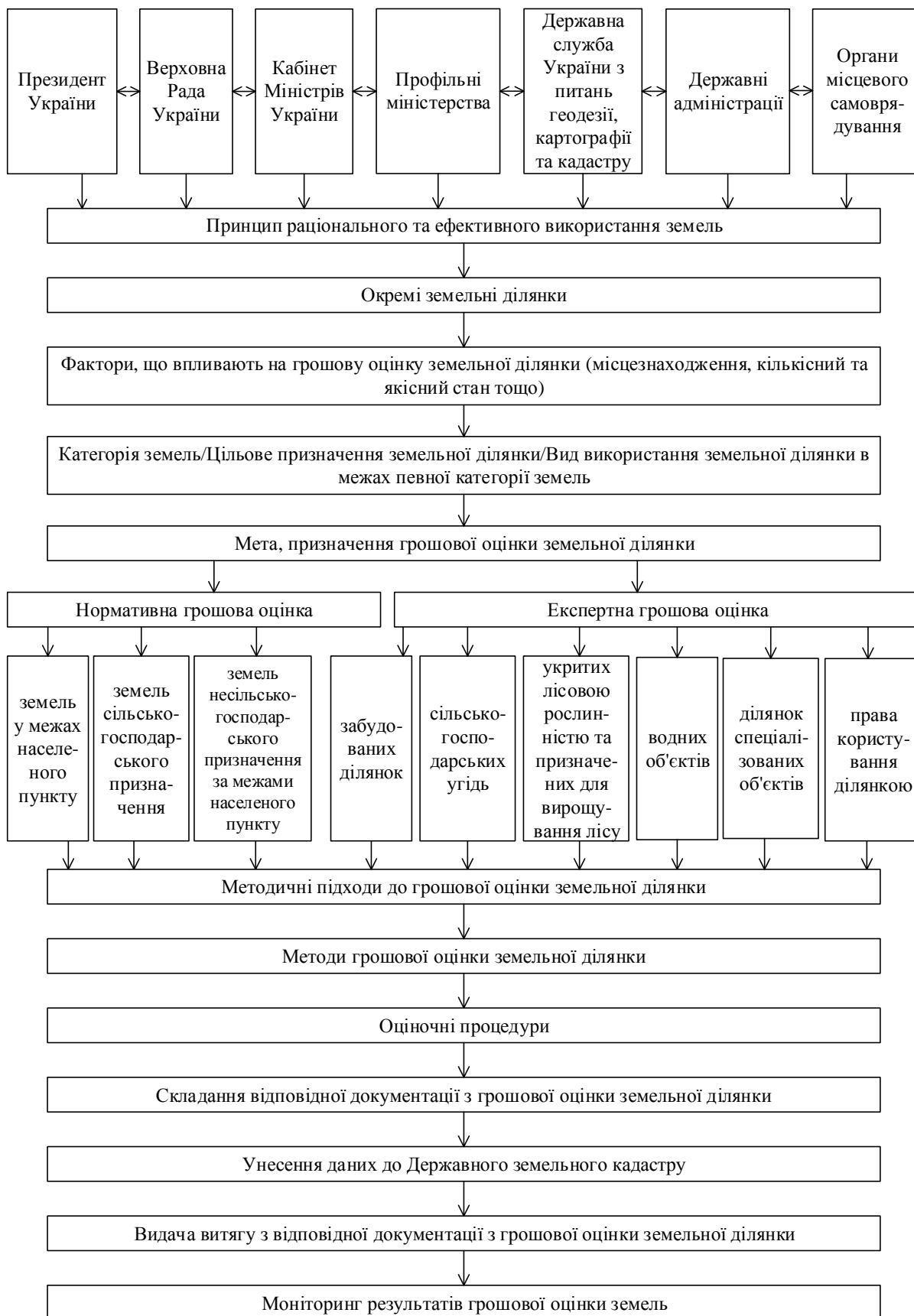


Рис. 4.5. Удосконалена модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель [229]

Під час проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки згідно з місцем її розташування (у межах чи за межами населених пунктів), а також видом використання земельної ділянки та складом угідь (землі сільськогосподарського призначення, ділянки водного фонду, що використовуються для риборозведення тощо), на основі відповідного методичного підходу та методу оцінки проводять відповідні оціночні процедури, за результатами яких складають технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Результати і дані технічної документації вносять до Державного земельного кадастру як електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру [40], і за заявою зацікавленої особи територіальним органом Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (або центром надання адміністративних послуг) здійснюється видача витягу з відповідної технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

У разі необхідності проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки або прав на неї, залежно від виду використання земельної ділянки та складу угідь (забудовані ділянки, сільськогосподарські угіддя, вкриті лісовою рослинністю та призначені для вирощування лісу, ділянки водних об'єктів, спеціалізованих об'єктів чи об'єктів з обмеженим ринком, або права оренди чи користування чужою земельною ділянкою), на основі відповідного методичного підходу (підходів) та методу (методів) оцінки проводяться відповідні оціночні процедури, за результатами яких складають звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки. Згідно з п. 3.3 Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [24] витяг підписують оцінювачі, які проводили оцінку земельної ділянки, та керівник суб'єкта оціночної діяльності, підпис якого скріплюють печаткою. Унесення даних до Державного земельного кадастру за допомогою створення електронного документа не передбачено.

Застосувавши удосконалену модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель (рис. 4.5), результати та дані технічної документації з нормативної грошової оцінки і звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки вносять до Державного земельного кадастру як електронний документ. Це дозволить здійснювати своєчасне оновлення даних Державного земельного кадастру та підтримувати базу геоданих в актуальному стані, на основі якої проводити моніторинг результатів грошової оцінки земель.

На основі вдосконаленої моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель (див. рис. 4.5) створюють удосконалені моделі державного регулювання проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (рис. 4.6, рис.Н.1 дод. Н).

Запропоновані моделі державного регулювання проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення дозволять відповідним структурним підрозділам Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру виконувати свої повноваження і на початковому, і на кінцевому етапі проведення робіт з грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що набуває особливої актуальності під час розвитку ринкових земельних відносин. Удосконалена модель державного регулювання проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення забезпечить установлення реальної стартової ціни під час продажу прав оренди на земельні ділянки державної та комунальної власності, нарахування справедливого розміру земельного податку власникам земельних ділянок, які дотримуються норм чинного законодавства та проводять заходи щодо поліпшення їхнього якісного стану, забезпечить стимулювання раціонального використання та охорону земель різними суб'єктами господарювання, землевласниками та землекористувачами.

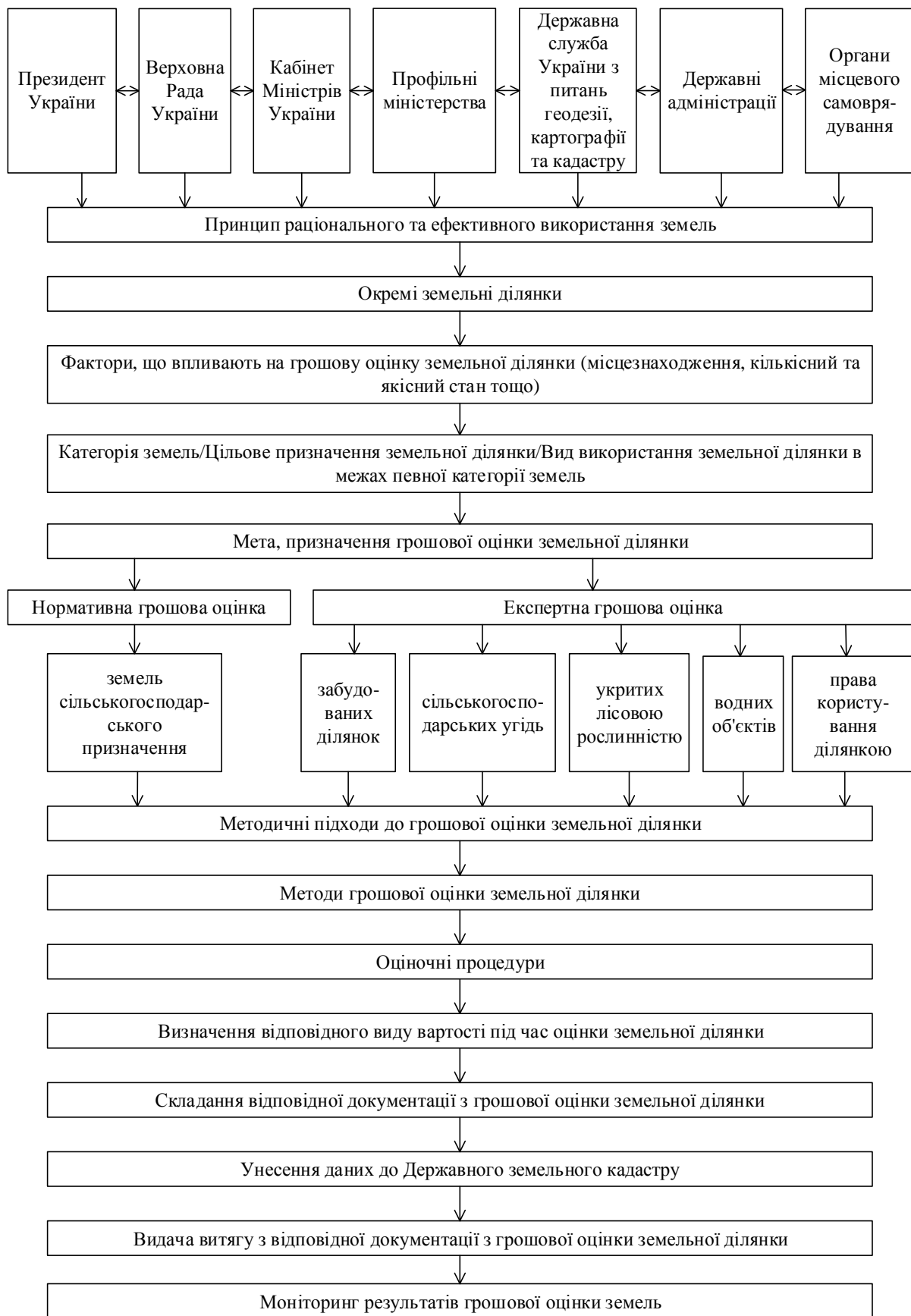


Рис. 4.6. Удосконалена модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [26]

На відміну від інших, удосконалені моделі державного регулювання проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення передбачають взаємодію усіх органів державної влади. Але оптимальною є модель, наведена на рис. 4.6. З урахуванням сучасного стану, як тимчасову модель може бути застосовано перехідну модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (дод. Н, рис. Н.1), яка передбачає пряму взаємодію та обмін відповідною інформацією між Фондом державного майна України, що сформував електронні майданчики, за допомогою яких здійснюється створення бази звітів з оцінки майна та моніторинг її результатів, і Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру.

ВИСНОВКИ

Здійснене дослідження містить теоретичні узагальнення і практичні рекомендації щодо вирішення наукового завдання, пов'язаного з удосконаленням моделей державного регулювання проведення грошової оцінки земель.

Під час аналізу нормативно-правової бази та наукових розробок з питань проведення грошової оцінки земель в Україні, її державного регулювання, виявлено положення, які потребують доопрацювання.

Для ефективного державного регулювання проведення грошової оцінки земель доцільно внести зміни до:

- Податкового кодексу України [35];
- Закону України «Про оренду землі» [50];
- Закону України «Про оцінку земель» [2];
- Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [15];
- Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [20];
- Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [24];
- Постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна» від 21.08.2014 р. № 358 [224].

Часткове використання потужностей Державного земельного кадастру гальмує ефективний розвиток територій. Тому актуальним є удосконалення моделей державного регулювання проведення грошової оцінки земель із застосуванням сучасних можливостей геоінформаційного забезпечення Державного земельного кадастру.

Запропоновано удосконалити моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель, які:

- 1) оснований на принципі від часткового до загального під час проведення

розрахунків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

2) передбачають принцип раціонального й ефективного використання земельних ділянок;

3) забезпечать:

– відповідним структурним підрозділам Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру виконання своїх повноважень на всіх етапах проведення робіт з грошової оцінки земель;

– наповнення Державного земельного кадастру більш повною інформацією про земельні ділянки та їхні оцінки;

– установлення реальної стартової ціни під час продажу земельних ділянок та прав на них, у тому числі оренди, на земельні ділянки державної та комунальної власності;

– нарахування справедливого розміру земельного податку власникам земельних ділянок, які дотримуються норм чинного законодавства та проводять заходи щодо поліпшення їхнього якісного стану;

– стимулювання раціонального використання та охорони земель різними суб'єктами господарювання, землевласниками та землекористувачами;

– на основі оновленої бази Державного земельного кадастру здійснення оперативного моніторингу результатів різних видів грошової оцінки земельних ділянок.

Дослідивши інформаційне забезпечення грошової оцінки земельних ділянок, визначили, що до Державного земельного кадастру в обов'язковому порядку вносять дані лише нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Проте поза увагою залишаються результати експертної грошової оцінки земельних ділянок, що створює перешкоди для прийняття обґрунтованих управлінських рішень та проведення моніторингу результатів грошової оцінки.

Вивчення чинних методик проведення грошової оцінки земельних ділянок виявило невиконання основних положень концепції сталого розвитку. Тому доцільним є запровадження раціонального й ефективного використання земельних ділянок як науково обґрунтованого використання цих ділянок і

нерозривно пов'язаних з ними інших об'єктів нерухомості та природних ресурсів громадянами, підприємствами, установами й організаціями, яке здійснюється із додержанням вимог чинного законодавства, на основі широкого застосування новітніх технологій з урахуванням інтересів нинішнього та майбутніх поколінь, для отримання збалансованих економічного, екологічного і соціального ефектів.

Для раціонального й ефективного використання сільськогосподарських земель доцільно збільшувати термін оренди малопродуктивних та деградованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення до 14 років. Зазначене збільшення стимулюватиме потенційних покупців до підвищення розміру ціни на право оренди, яку визначають на конкурентній основі з урахуванням величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що, у свою чергу, дасть змогу підвищити зацікавленість орендарів у набутті прав на земельні ділянки, які потребують поліпшень, та залучити додаткові недержавні кошти на заходи, спрямовані на поліпшення раціональне використання та охорону земель з метою збереження їх для майбутніх поколінь.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 15.06.2020).
2. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 15.06.2020).
3. Гайдуцький П. І., Саблук П. Т., Лупенко Ю. О. та ін. Аграрна реформа в Україні за ред. П. І. Гайдуцького. Київ : ННЦ ІАЕ, 2005. 424 с.
4. Аграрний сектор економіки України (стан і перспективи розвитку). Присяжнюк М. В., Зубець М. В., Саблук П. Т., Ходаківська О. В. та ін.; за ред. М. В. Присяжнюка, М. В. Зубця, П. Т. Саблука, В. Я. Месель–Веселяка, М. М. Федорова. Київ: ННЦ ІАЕ, 2011. 1008 с.
5. Еволюція методологічних і методичних аспектів оцінки земель в Україні (наукова доповідь). М. М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк, С. А. Балюк, М. В. Лісовий та ін. за ред. М. М. Федорова. Київ: ННЦ «ІАЕ», 2017. 84 с.
6. Докучаев В. В. Избранные сочинения. Т. II. Труды по геологии и сельскому хозяйству. Москва, 1949. 426 с.
7. Сільське господарство України – від минулого до сьогодення: у 4-х т. Т. II. Від становлення земельних відносин до комплексної механізації виробництва М. В. Зубець, В. І. Власов, І. М. Годунов та ін. Київ : Аграр. наука, 2005. 280 с.
8. Матеріали симпозиуму з проблем аграрної історії. відп. ред. С. В. Кульчицький; уклад.: М. І. Бушин, А. Г. Морозов. НАН України. Київ: Ін-т історії України, 1996. Ч. 1. 95 с.
9. Микитенко І. А. Земельні реформи і селянська психологія в Україні. Київ: ІАЕ, 2002. 40 с.
10. Українське село у 20–90-х роках ХХ століття (короткий історико-економічний нарис) / Л. Ю. Беренштейн, П. П. Панченко та ін. Київ, 1998. 122 с.
11. Панченко П. П., Шмарчук В. А. Аграрна історія України : підручник. 2-ге вид., випр. і допов. Київ: Знання; КОО, 2000. 342 с.

12. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. наук.-навч. посіб. / за ред. д-ра юрид. наук, проф. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. С. 42.

13. Кадастровая оценка земель / под. ред. Ф. Н. Момычева. Алма-Ата, 1983.

14. Михасюк И. Р. Экономическая оценка земли и регулирование рентных доходов колхозов. Москва: Экономика, 1970. 126с.

15. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-p> (дата звернення: 15.06.2020).

16. Методика разработки земельного кадастра в Украинской ССР. Київ, 1974. 44 с.

17. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) : затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (станом на 23.03.1995). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p/ed19950323> (дата звернення: 15.06.2020).

18. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (зі змінами на 15.06.2020). URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p> (дата звернення: 15.06.2020).

19. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-p> (дата звернення: 15.06.2020).

20. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: затв. Постановою Кабінету Міністрів України 11 жовтня 2002 р. № 1531. URL : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p> (дата звернення: 15.06.2020).

21. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: затв. наказом М-ва аграрної політики та

продовольства України від 23 травня 2017 р. № 262. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17> (дата звернення: 15.06.2020).

22. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: затв. наказом М-ва аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 р. № 489. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16> (дата звернення: 15.06.2020).

23. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): затв. наказом М-ва аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13/print-1360517383069506> (дата звернення: 15.06.2020).

24. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: затв. наказом Держкомзему України від 09 січня 2003 р. № 2. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03?nreg=z0396-03&find=1&text=-%EF%EE%EF%E0%F0%ED%EE%E3%EE+%E7%B3%F1%F2%E0%E2%-EB%E5%ED%ED%FF&x=0&y=0#w22> (дата звернення: 15.06.2020).

25. Мерзляк А. В., Кабанець О. О. Державне регулювання формування й розвитку інфраструктури ринку земель в Україні. *Теорія та практика державного управління*. 2015. № 4 (51). С. 83–91.

26. Анопрієнко Т. В. Моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.03 / Харків. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва. Харків, 2019. 259 с.

27. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 р. № 105. URL : <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/provedennya-zagalnona>] (дата звернення: 15.06.2020).

28. Конституція України. *Відомості Верховної Ради України*, 1996. № 30. Ст. 141.

29. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858–IV. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 15.06.2020).

30. Анопрієнко Т. В. Сьогодення законотворчих процесів з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Комунальне господарство міст*. Серія «Технічні науки та архітектура». 2016. № 132. С. 129–133

31. Кучеренко Є. І., Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок. *Системи обробки інформації*. 2016. № 1 (138). С. 94–99.

32. Костюков Г. В., Анопрієнко Т. В. Щодо питання актуальності проведення повторної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Сучасні технології землеустрою, кадастру та управління земельними ресурсами: зб. матеріалів другої всеукр. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів та молодих учених (м. Київ, 14–15 березня 2016 р.). Київ: НАУ, 2016. С. 60–64.

33. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 70.07.2011 р. № 3613–VI. *Офіц. вісн. України*. 2011, 15 серпня. № 60, ст. 2405. С. 64.

34. Про державну експертизу землепорядної документації: Закон України від 17.06.2004 р. № 1808–IV. *Відомості Верховної Ради України*, 2004, № 38, ст. 471.

35. Податковий кодекс України. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17?find=1&text=%B3%ED%E4%E5%EA%F1#w17> (дата звернення: 15.06.2020).

36. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи: Закон України від 28.12.2014 р. № 71–VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/71-19/ed20150101#n1464> (дата звернення: 15.06.2020).

37. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні : Закон України від 21.12.2016 р. № 1797–VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1797-19#n1409> (дата звернення: 15.06.2020).

38. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 р. № 1185. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-п/ed20120101> (дата звернення: 15.06.2020).

39. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п> (дата звернення: 15.06.2020).

40. Порядок ведення Державного земельного кадастру : затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.2012 № 1051. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення: 15.06.2020).

41. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п/ed20161116> (дата звернення: 15.06.2020).

42. Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 і від 16 листопада 2016 р. № 831 : Постанова Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2017 р. № 637. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2017-п#n13> (дата звернення: 15.06.2020).

43. Портал нормативної грошової оцінки земельних ділянок. URL : <https://ngo.land.gov.ua> (дата звернення: 15.06.2020).

44. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658 / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст. 251

45. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт № 1. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п> (дата звернення: 15.06.2020).

46. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт № 2. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п> (дата звернення: 15.06.2020).

47. Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. Київ : Профі, 2007. 624 с. 8 іл.

48. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text=%F1%E5%F0%E2#w11> (дата звернення: 15.06.2020).

49. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952–IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 15.06.2020).

50. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161–XIV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 15.06.2020).

51. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 15.06.2020).

52. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 р. № 2654-XII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12> (дата звернення: 15.06.2020).

53. Методика проведення державної експертизи землевпорядної документації: затв. наказом Держкомзему України від 03.12.2004 р. № 391. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1618-04> (дата звернення: 15.06.2020).

54. Анопрієнко Т. В. Проблемні питання підготовки оцінювачів в Україні. *Землевпорядна освіта XXI ст. – досягнення та перспективи*: матеріали всеукр. наук.-практ. конф., присвяч. 70-річчю ф-ту інженерів землевпорядкування (м. Харків, 24–26 вересня 2014 р.). ХНАУ ім. В. В. Докучаєва, 2014. С. 11–12.

55. Про затвердження складів Наглядової ради, Екзаменаційних комісій та форм документів: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 08.09.2011 р. № 117. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0117821-11/sp:max25> (дата звернення: 15.06.2020).

56. Порядок видачі Кваліфікаційного свідоцтва, затв. наказом Держземагентства № 116 від 10.08.2007 р. та зареєстр. в Міністерстві юстиції

України від 10.09.2007 р. № 1051/14318 URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1051-07> (дата звернення: 15.06.2020).

57. Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок: затв. наказом Держземагентства від 10.08.2007 р. № 117 та зареєстр. в Міністерстві юстиції України від 10.09.2007 р. № 1052/14319. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/z1052-07> (дата звернення: 15.06.2020).

58. Порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок: затв. наказом Держземагентства від 10.08.2007 р. № 118 та зареєстр. в Міністерстві юстиції України від 16.10.2007 р. № 1178/14445. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1178-07> (дата звернення: 15.06.2020).

59. Положення про співробітництво з навчальними закладами стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок: затв. наказом Держземагентства від 10.08.2007 р. № 119 та зареєстр. в Міністерстві юстиції України від 16.10.2007 р. № 1179/14446. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1179-07> (дата звернення: 15.06.2020).

60. Про перелік напрямів, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за освітньо-кваліфікаційним рівнем бакалавра: Постанова Кабінет Міністрів України від 13 грудня 2006 р. № 1719. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1719-2006-p> (дата звернення: 15.06.2020).

61. Про затвердження переліку спеціальностей, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за освітньо-кваліфікаційними рівнями спеціаліста і магістра: Постанова Кабінету Міністрів України від 27.08.2010 р. № 787. *Офіц. вісн. України*. 2010 р. № 67, ст. 2406. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/787-2010-p> (дата звернення: 15.06.2020).

62. Про затвердження переліку галузей знань і спеціальностей, за якими здійснюється підготовка здобувачів вищої освіти: Постанова Кабінет Міністрів України від 29 квітня 2015 р. № 266. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2015-p> (дата звернення: 15.06.2020).

63. Миндрин А. С., Лепке О. Б. Совершенствование форм и методов регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве. Москва : ООО «НИПКЦ Восход–А», 2013. 248 с.
64. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств: підручник. 2-е вид., доп. і перероб. Київ : КНЕУ, 2002. 624 с.
65. Блонська В. І. Майнове оподаткування як елемент податкових систем в економіках добробуту. *Наук. вісн. НЛТУ України*. 2009. Вип. 19. С. 122–129.
66. Бобох Н. М. База оподаткування як один з елементів системи оподаткування нерухомості. *Наук. зап.* 2010. № 15. С. 13–21.
67. Гривнак К. Застосування нормативно–грошової оцінки землі як бази оподаткування. *Вісник Міністерства і зборів України*. 2012. № 30. URL : <http://www.visnuk.com.ua/ua/magazine/id/71> (дата звернення: 15.06.2020).
68. Дивнич А. В. Формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств. *Технологический аудит и резервы производства*. 2012. № 11(3). С. 17–22.
69. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. Київ, 2004. 295 с.
70. Авторський семінар Драпіковського О. І. та Іванової І. Б. Практика оцінки земель в Україні. Київ, 2002. С. 25–30.
71. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Визначення ринкової вартості земельної власності в Німеччині. *Управління сучасним містом*. 2001. № 1–3. С. 99–116.
72. Драпіковський О., Іванова І. Світовий досвід оцінки сільськогосподарської нерухомості. *Землевпоряд. вісн.* 2011. № 8. С. 39–43.
73. Заяць В. Оцінка сільськогосподарських ділянок методичним підходом урахування витрат на земельні поліпшення. *Землевпоряд. вісн.* 2011. № 1. С. 17–22.
74. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2012. 390 с.

75. Кілочко В.М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.08.01 «Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища». Київ, 2004. 20 с.

76. Нів'євський О., Кандул С. Скільки коштує українська земля? Очікувана вартість земель с.-г. призначення після зняття мораторію: консультативна робота АгРР № 32 Нім.-укр. Аграр. діалог, Інститут економічних досліджень та політичних консультацій. Київ, 2011. 23 с.

77. Кудінова О. Г. Зарубіжний досвід економічної оцінки земельного потенціалу. *Вісн. Східноєвроп. ун-ту економіки і менеджменту. Серія: Економіка і менеджмент*. Черкаси. 2009. № 1 (5). С. 13–24.

78. Огороднікова І. І., Трубіна М. В. До питання методичних підходів оцінки земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування. *Малий і середній бізнес (право, держава економіка): економіко-прав. наук.-практ. журнал*. 2014. № 3–4 (58–59). С. 27–34.

79. Серебрянський Д. М., Огороднікова І. І., Трубіна М. В. Реформування підходу до оцінки земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування на підставі міжнародного досвіду. Ірпінь : НДІ фінансового права, 2014. 32 с.

80. Омельчак К. О. Механізми державного регулювання ринку земель: підходи до визначення сутності. URL : [http://www.dridu.dp.ua/-vidavnictvo/2016/2016_02\(29\)/16.pdf](http://www.dridu.dp.ua/-vidavnictvo/2016/2016_02(29)/16.pdf) (дата звернення: 15.06.2020).

81. Остапчук Т. П. Облікова оцінка земельних ресурсів: міжнародний досвід та вітчизняна практика. *Вісн. ЖДТУ*. 2012. № 2. С. 79–85.

82. Палеха Ю. М. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України (економіко-географічне дослідження): дис. ... д-ра геогр. наук: 11.00.02. Інститут географії НАН України. Київ, 2009. URL : <http://dissert.com.ua/content/355753.html> (дата звернення: 15.06.2020).

83. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів: наук. вид. Київ : Профі, 2006. 324 с.

84. Пасхавер Б. Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 47–53.
85. Попов А. В. Теория и организация американского менеджмента. Москва : МГУ, 1991. 150 с.
86. Прокопенко В. Ю. Особливості визначення вартості нерухомості для цілей оподаткування: світовий досвід та висновки для України. *Бізнесінформ*. № 3. 2015. С. 231–235.
87. Оцінка земель : навч. посіб. / М. Г. Ступень та ін. ; заг. ред. М. Г. Ступень. Львів : Новий Світ–2000, 2008. 311 с.
88. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я. та ін. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / 2-ге вид., стереотипне. за заг. ред. М. Г. Ступеня. Львів: Новий Світ–2000, 2006. 336 с.
89. Третьякова Г.Б. Оценка сельскохозяйственных угодий в условиях становления земельного рынка: автореф. дис. ... канд. экон. наук: спец. 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит». Москва, 2007. 24 с.
90. Тіпакова О. В. Удосконалювання методики грошової оцінки землі і шляхи її використання у сільському господарстві Криму: автореф. дис. ... канд. экон. наук: спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК». Сімферополь, 2000. 18 с.
91. Трубіна М. В. Зарубіжний досвід оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення: податковий аспект. *Фінансове право*. 2014. № 3(29). С. 55–58.
92. Федоров М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2003. № 1. С. 25–31.
93. Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Методичне забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення*: матеріали круглого столу, 11 листоп. 2015 р. Київ: НААН України, 2015. С. 10–16.

94. Федоров М. М. Методологічні та методичні засади удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Київ: ННЦ ІАЕ, 2009. 31 с.
95. Федоров М. М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. 2007. № 5. С. 73–78.
96. Ходаківська О. В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні. *Економіка АПК*. 2012. № 5. С. 30–36.
97. Лупенко Ю.О., Ходаківська О. В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 5–15.
98. Ходаківська О. В. Земельні відносини: пошук балансу інтересів між державним регулюванням та неолібералізмом. *Економіка АПК*. 2018. № 6. С. 5–17.
99. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. *Економіка АПК*. 2017. 5 С. 78–85.
100. Левек Р., Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах Європейського Союзу. *Економіка АПК*. 2017. № 10 С. 5–12.
101. Ходаківська О. В., Левек Р. Земельні відносини: пошук балансу інтересів між державним регулюванням та неолібералізмом. *Економіка АПК*. 2018. № 6. С. 5–17.
102. Ходаківська О. В. Неправда, що в ринковій економіці не регулюють обіг ділянок. *Голос України*. № 245 (6499) від 23.12.2016 р. С. 3. URL : <http://www.golos.com.ua/article/281537> (дата звернення: 15.06.2020).
103. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чеській Республіці. *Економіка АПК*. 2018. № 2 С. 91–99.

104. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Ізраїлі. *Економіка АПК*. 2019. № 2. С. 84–92.

105. Ходаківська О. В. Особливості регулювання орендної плати за землі державної власності. *Економіка АПК*. 2016. № 6. С. 49–58.

106. Ходаківська О. В., Солов'яненко Н. А., Матвієнко А. П. Вплив деградаційних процесів на нормативну грошову оцінку орних земель. *Вісник аграрної науки*. 2016. № 7. С. 60–64

107. Миндрин А. С., Лютых Ю. А. и др. Налогообложение и аренда сельскохозяйственных угодий. Москва: ВНИЭТУСХ, 2002.

108. Оценка земельных ресурсов : учеб. пособие / под ред. В. П. Антонова, П. Ф. Лойко. Москва : Институт оценки природных ресурсов, 1999. 364 с.

109. Акіншева В. М. Проблеми оцінювання земель сільськогосподарського призначення в Україні. URL : http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Npchdu/Economy/2009_96/96-22.pdf (дата звернення: 15.06.2020).

110. Карасик О. М. Теоретичні засади формування ціни на землю. *Фінанси України*. 2002. № 9. С. 15–21

111. Назаренко В. И. Теоретические основы аграрной политики на Западе и в России. Москва, 2009.

112. United States Department of Agriculture. URL : <http://www.nrcs.usda.gov/> (дата звернення: 15.06.2020).

113. Кошель А. О. Міжнародний досвід оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 6. С. 588–590.

114. Ивановский С. Рента и государство. *Вопросы экономики*. 2000. № 8. С. 84–97.

115. Фрункин Б. Е. Аграрная политика в странах Центрально–Восточной Европы и Азии: современные тенденции. Москва, 1997. 156 с.

116. International Valuation Standards. URL : <https://www.ivsc.org/-standards/international-valuation-standards> (дата звернення: 15.06.2020).

117. Анализ изменений IVS 2017. Ч. 1. General standards. URL : https://kreston-gcg.com/wp-content/uploads/analiz_izmeneniy_ivs_2017.pdf (дата звернення: 15.06.2020).

118. Международные стандарты оценки / Изд.7-е (МСО 2005); пер. с англ. И. Л. Артеменкова, Г. И. Микерина, Н. В. Павлова. Москва: РОО, 2005. 414 с.

119. Европейские стандарты оценки 2009 / Изд.6-е. Москва: Российское общество оценщиков, 2010. 128 с.

120. Alonso W. Location and Land Use. Towards a General Theory of Land Rent. Cambridge, Massachusetts. 1964.

121. Fujita M. Thünen and the New Economic Geography. RIETI Discussion Paper Series 11-E-074 (2011).

122. Блауг М. Экономическая теория использования пространства и классическая теория размещения производства. Экономическая мысль в ретроспективе. Москва : Дело, 1994. С. 568–585.

123. Лимонов Л. Э. Региональная экономика и пространственное развитие. Москва : Издательство Юрайт, 2015. Т. 1. С. 112–128.

124. Бавровська Н. М. Аналіз світового досвіду оцінки міських земель. *Ефективна економіка електрон. наук. фах. вид. Дніпропетровського державного аграрного університету.* 2011. URL : <http://www.economy.nauka.com.ua/index.php?operation=1&iid=825> (дата звернення: 15.06.2020).

125. Кейнс Джон Мейнард. Общая теория занятости, процента и денег. Избранное / вступ. ст. Н.А. Макашевой. Москва: Эксмо, 2008. 960 с. (Антология экон. мысли).

126. Петти У. Трактат о налогах и сборах Москва: Эконом-Ключ, 1993. 475 с. (Антология экон. классици).

127. Слуцкий Е.Е. Экономические и статистические произведения: Избранное пер. с нем., ит., фр., англ.; предисл. П.Н. Клюкина. Москва: Эксмо, 2010. 1152 с.

128. Кенэ Ф., Тюрго А. Р. Ж., Дюпон де Немур П.С. Физиократы. Избранные экономические произведения пер. с фр., англ., нем. предисл. П. Н. Клюкина. Москва: Эксмо, 2008. 1200 с. (Антология экон. мысли).

129. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов пер. с англ. предисл. В.С. Афанасьева. Москва: Эксмо, 2007. 960 с. (Антология экон. мысли).

130. Рикардо Д. Начала политической экономии и налогообложения. Избранное пер. в англ. предисл. П. Н. Клюкина. Москва: Эксмо, 2008. 960 с. (Антология экон. мысли).

131. Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе пер. с англ. 4-е изд. Москва: Дело Лтд, 1994. 720 с.

132. Самуэльсон П. Экономика Москва: Алгон. Машиностроение, 1993. Т. 2. 415 с.

133. Скворцов А. Основания политической экономии. Санкт Петербург: Тип. И. Гольдберга, Екатерининский кан. 1898. № 94. 432 с.

134. Маркс К. Капитал: критика политической экономии. Т. I пер.с нем., фр., англ.; введ. О. И. Ананьина; предисл. Л. Л. Васиной, В. С. Афанасьева]. Москва: Эксмо, 2011. 1200 с.

135. Маршалл А. Основы экономической науки предисл. Дж. М. Кейнса; пер. с англ. В. И. Бомкина, В. Т. Рысина, Р. И. Столпера. Москва: Эксмо, 2008. 832 с.

136. Менделеев Д. И. Проблемы экономического развития России / Д. И. Менделеев. Москва: Соцэкгиз, 1960. 615 с.

137. Буздалов И. Н. Аграрная теория: концептуальные основы, исторические тенденции, современные представления РАСН; Всерос. ин-т аграр. проблем и информатики им. М. М. Никонова. Москва: Academia, 2005. 344 с.

138. Федоров М. М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві: монографія. Київ: ННЦ «ІАЕ», 1998. 263 с.
139. Сагайдак Э. А. Рентные отношения в системе экономического регулирования сельхозпроизводства // *АПК: экономика, управление*. 2007. № 2. С. 15–18.
140. Варламов А. А. Учет земельной ренты при оценке земельных участков // *Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий*. 2006. № 5. С. 34–37.
141. Данилишин Б. М. Рентні відносини в системі модернізації національної економіки. Київ: РВПС України НАН України, 2007. 518 с.
142. Макконнелл К. Р. Экономикс: в 2 т. Москва: ИНФРА, 2003. 983 с.
143. Кагарлицкая О. Т. Земельная рента (развитие капитализма в сельском хозяйстве). Ленинград: Изд-во Ленинград. ун-та, 1961. 342 с.
144. Шмелев Г. Современный капитализм и абсолютная рента // *Мировая экономика и междунар. отношения*. 1966. № 1. С. 88–98.
145. Назаренко В. И. Земельные отношения и рынок земли / В. И. Назаренко, Г. И. Шмелев. Москва: Памятники ист. мысли, 2005. 292 с.
146. Гайсин Р. С. Механизм формирования и развития конъюнктуры рынка продовольствия (вопросы теории и методологии). Москва: Таурус Альфа, 1998. 245 с.
147. Гайдучкий П. І., А Стельмащук. М. Земля: власність, оренда, рента. Київ: Урожай, 1994. 184 с.
148. Ивашковский С. Н. Микроэкономика: учебник. Москва: Дело, 1998. 416 с.
149. Гальперин В. М., Игнатьев С. М., Моргунов В. И. Микроэкономика: в 2 т. под общ. ред. В. М. Гальперина. Санкт Петербург: Экон. шк., 1997. Т.1. 349 с., Т. 2. 503 с.
150. Дацій О. І. Розвиток інноваційної діяльності в агропромисловому виробництві України: монографія. Київ: ННЦ «ІАЕ», 2004. 428 с.

151. Яковец Ю. В. Рента, антирента, квазирента в глобально-цивилизационном измерении. Москва: ИКЦ «Академкнига», 2003. 240 с.
152. Сіренко Н. М., Синявська І. М. Інтелектуальна рента в моделі інноваційного розвитку аграрного сектора економіки // *Економіка АПК*. 2011. № 9. С. 128–132.
153. Глазьев С. Мировой экономический кризис как процесс смены технологических укладов // *Вопросы экономики*. 2009. № 3. С. 26–38.
154. Сытник А. А. Использование ренты в качестве источника инновационного развития // *Макроэкономические аспекты рентоориентированного поведения*. под ред. проф. Ю. В. Федоровой. Саратов: Изд-во СГСЭУ, 2009. С. 76–84.
155. Медведева О. Е. Оценка земли и природных ресурсов. *ЭКО-бюл. ИнЭкА*. 2004. № 3–4 (98-99). URL : <http://www.inesa.ru>.
156. Офіційний сайт Держгеокадастру України. URL : <http://land.gov.ua/info/stan-formuvannia-rynku-zemel-v-ukraini-u-2017-rotsi/> (дата звернення: 15.06.2020).
157. Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2020. URL : <https://land.gov.ua/info/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-silskohospodarskykh-uhid-v-ukraini-stanom-na-01-01-2019/> (дата звернення: 15.06.2020).
158. Порядок проведення індексації грошової оцінки земель : затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/783-2000-p> (дата звернення: 15.06.2020).
159. Про плату за землю : Закон України № 2535-XII від 03.07.1992 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>. (дата звернення: 15.06.2020).
160. Інформація про чинні договори оренди, емфітевзису земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на території

Харківської області. URL : <http://kharkivska.land.gov.ua/info/informatsiia-pro-diiuchi-dohovory/> (дата звернення: 15.06.2020).

161. Офіційний сайт Головного управління Держгеокадастру в Харківській області. URL : <http://kharkivska.land.gov.ua/info/zvity-pro-pidsumku-diiialnosti-holovnoho-upravlinnia/> (дата звернення: 15.06.2020).

162. Еродованість ґрунтів України. URL : <https://superagronom.com/karty/-erodovanist-gruntiv-ukrainy> (дата звернення: 15.06.2020).

163. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону : Закон України № 5077-VI від 05.07.2012 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5077-17> (дата звернення: 15.06.2020).

164. Офіційний сайт Держгеокадастру України. Аукціони. URL : <http://torgy.land.gov.ua> (дата звернення: 15.06.2020).

165. Інформація про результати земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, проведених територіальними органами Держгеокадастру у 2018 році. URL : <https://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-prodazh-prav-orendy-na-zemelni-dilianky-silskohospodarsko-ho-pryznachennia-derzhavnoi-vlasnosti-u-2018-rotsi/> (дата звернення: 15.06.2020).

166. Інформація про результати земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, проведених територіальними органами Держгеокадастру у 2019 році. URL : <https://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-prodazh-prav-orendy-na-zemelni-dilianky-silskohospodarsko-ho-pryznachennia-derzhavnoi-vlasnosti-u-2019-rotsi/> (дата звернення: 15.06.2020).

167. Про Комплексну програму розвитку меліорації земель і поліпшення екологічного стану зрошуваних та осушених угідь на період до 2010 року : постанова Кабінет Міністрів України від 16 листопада 2000 р. № 1704. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-2000-p> (дата звернення: 15.06.2020).

168. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними : затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413. URL : https://www.kmu.gov.ua/storage/app/imported_content/document/250076311/P0413-00.doc (дата звернення: 15.06.2020).

169. Оценка земельных ресурсов. Москва: Институт оценки природных ресурсов, 1999.

170. Саати Т., Кернс К. Аналитическое планирование. Организация систем пер. с англ. Москва: Радио и Связь, 1991. 224 с. : с ил.

171. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. Москва: Радио и Связь, 1993. 278 с.

172. Saaty T. Decision making with the analytic hierarchy process / International journal of services sciences. 2008. Vol 1. P. 83–98.

173. Ахметов О. А., Мжельский М. Б. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости. *Актуальные вопросы оценочной деятельности*. 2001. URL : <http://www.imperia-a.ru/files/articles/fbd7763f67faead3f263c1157a67f23b.doc> (дата обращения: 04.09.2018).

174. Калабухов Г. А., Галкина Ю. Н. Применение метода анализа иерархий при оценке городских земель. *Земельный вестник России*. № 3–4. 2005. С.34–42.

175. Marko Kryvobokov. Estimating the weights of location attributes with the Analytic Hierarchy Process in Donetsk, Ukraine / Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research. №2. 2005. pp.7–31.

176. Согласование результатов оценки объектов улучшений URL : http://edu.dvgups.ru/metdoc/ekmen/fk/ots_nedv/metod/up/frame/3_4.htm (дата звернення: 08.09.2018).

177. Bender, A., Din, A., Hoesli, M., and Brocher, S. (2000), «Environmental preferences of homeowners: Further evidence using the AHP method». *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 18. No 4. pp. 445–455.

178. Kauko, T. J. (2002), Modelling the locational determinants of house prices: neural network and value tree approaches, PhD thesis, Utrecht: Utrecht University, 252 p. Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research Volume 2, Number 2, 2005 King, D. M., and Mazzotta, M. (2002) The Contingent Choice Method (visited May 18, 2004).

179. Паршин, А. А. Кадастровая оценка земель на основе метода анализа иерархий: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. Пермь, 2000. 21 с.

180. Костюков Г. В., Анопрієнко Т. В. Сучасний стан інформаційного забезпечення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Комунальне господарство міст. Серія «Технічні науки та архітектура»*. 2018. № 140. С. 46–52.

181. Публічна кадастрова карта України. URL : <https://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> (дата звернення: 15.06.2020).

182. Бюджетний кодекс України. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17> (дата звернення: 15.06.2020).

183. Про Державний бюджет України на 2018 рік : Закон України від 07.12.2017 № 2246–VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2246-19> (дата звернення: 15.06.2020).

184. Добряк Д. С., Мартин А. Г., Вітвицька В. М. Методичні основи затратного підходу в економічній і грошовій оцінці сільськогосподарських земель Автономної Республіки Крим. *Землеустрій і кадастр*. 2009. № 2. С. 3–10.

185. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Паламарчук Л.В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні. *Землеустрій і кадастр*. 2006. № 1. С. 3–7.

186. Корецький М. Х. Державне регулювання розвитку аграрної сфери економіки України: монографія. Київ, 2002. 260 с.

187. Ринок землі і нерухомості: навч. посіб. / І. В. Кошкалда, В. В. Тишковець, Н. В. Кузін та ін.; за ред.. І. В. Кошкалди, В. В. Тишківця; Харків. нац. аграр. ун-т. Харків: Діса плюс, 2016. 236 с.

188. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія. Київ. 2011. 252 с.

189. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Методичне забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення*: матеріали круг. столу, 11 листоп. 2015 р. Київ: НААН України. 2015. С. 3–10. URL : zsu.org.ua/...martin/9220-onovlennya-metodic (дата звернення: 15.06.2020).

190. Мартин А. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення: проблемні питання та шляхи їх вирішення. *інформ. Бюл. Земельна реформа в Україні*. 2008. № 5. С. 14–19.

191. Мартин А. Ліцензування земельних торгів: теорія і практика. *Землевпоряд. вісн.* 2009. № 4. С. 31–35.

192. Мартин А., Горбатович С. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи. *Землевпоряд. вісн.* 2006. № 2. С. 58–60.

193. Саблук П. Т. Наукові засади реалізації аграрної політики в Україні. *Зб. наук. пр. Харків. нац. аграр. ун-ту ім. В. В. Докучаєва*; ХНАУ. Харків. 2006. Вип. № 9. С. 3–10.

194. Сохнич А. Я., Живко З. Б. Державне управління земельними ресурсами в системі управління економікою України: інституційний аспект. *Вісн. екон. науки України*. 2018. № 1 (34). С. 164–70.

195. Сохнич А. Я., Сохнич С. А. Методологічні напрями формування вартості земельних ресурсів. *Вісн. екон. науки України*. 2017. № 1. С. 88–92.

196. Сохнич А. Я., Смолярчук М. В., Сохнич С. А., Чередник К. О. Розробка фінансового інструментарію стабілізації вартості земельних ресурсів. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 3. С. 92–96.

197. Сухомлін Л. В. Концептуальні питання грошової оцінки сільськогосподарських угідь в умовах становлення ринку земель. URL : http://www.nbu.gov.ua/old_jrn/Chem_Biol/Vkhnu_ekon/2011_12/pdf/22.pdf (дата звернення: 15.06.2020).

198. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О. Ф., Третяк Н. А. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 2. С. 113–118.

199. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О. Ф., Третяк Н. А. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіст*. 2016. № 5. С. 38–40.

200. Третяк А. М., О Кучер. О., Канаш О. П. та ін. Концептуальні основи удосконалення оцінки земель в Україні. *Землевпорядкування*. 2002. № 1. С. 5–10.

201. Третяк А. М. Концепція подальшого розвитку грошової оцінки земель в Україні: Антологія земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування в Україні: Вибрані твори в 5 т. Херсон: Грінь Д.С. 2014. Т. 3: Земельний кадастр. 488 с.

202. Ульянченко Ю. О. Напрями державного регулювання земельних відносин в Україні. *Право та державне управління* : зб. наук. пр. 2013. № 3. С. 109–102.

203. Ульянченко Ю. О. Формування моделі державного регулювання конкуренції в аграрному секторі економіки України. *Публічне адміністрування: теорія та практика*. 2013. № 1 (9). URL : <http://www.dridu.dp.ua> (дата звернення: 15.06.2020).

204. Левек Р., Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах Європейського Союзу. *Економіка АПК*. 2017. № 10 С. 5–12.

205. Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі. *Економіка АПК*. 2018. № 4. С. 88–94.

206. Юрченко І. В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в США. *Економіка АПК*. 2018. № 10. С. 96–102.

207. анопрієнко Т. В. Якісне інформаційне забезпечення грошової оцінки земель – шлях до формування реальної вартості земель різного цільового призначення та використання. *Містобудування та територіальне планування*. 2018. № 67. С. 27–38.

208. Анопрієнко Т. В. Актуальні питання формування земель об'єднаних територіальних громад. *Проблеми і перспективи інноваційного розвитку аграрного сектора економіки в умовах інтеграційних процесів*: матеріали III міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 25 жовтня 2018 р.). Харків, 2018. С. 213–215.

209. Вервейко А. П., Сухомлін Л. В., Гаража О. П. Сучасні питання нормативної грошової оцінки земель : посібник. Харків: Стильиздат, 2012. 350 с.

210. Войтенко С. П., Кравченко Ю. В. Моніторинг земельного ринку. *Містобудування та територіальне планування*. Київ : КНУБА 2010. Вип. 36. С. 59–62.

211. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості : навч. посіб. Львів: В-во Львів. політехніки, 2010. 296 с.

212. Перович Л.М., Губар Ю.П. Вплив зонування території населеного пункту на ринкову багатофакторну оцінку. *Геодезія, картографія та аерофотознімання: міжвідом. наук.-техн. зб.* Львів, 2004. № 65. С. 88–91.

213. Солов'яненко Н. А. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти. *Землевпоряд. вісн.* 2014. № 2. С. 36–39.

214. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости: учеб. пособие. Москва: Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.

215. Кучеренко Є. І., Творошенко І. С. Оперативне оцінювання простору станів складних розподілених об'єктів з використанням нечіткої інтервальної логіки. *Искусственный интеллект*. 2011. № 3. С. 382–387.

216. Бодянский Е. В., Кучеренко Е. И., Михалев А. И. Нейро-фаззи сети Петри в задачах моделирования сложных систем: монография. Днепропетровск: Системніеі технологии. 2005. 312 с.

217. Кучеренко Є. І., Кучеренко В. Є., Глушенкова І. С., Творошенко І. С. Методи, моделі та інформаційні технології оцінювання станів складних об'єктів: монографія Харків. нац. акад. міськ. госп-ва; Харків. нац. ун-т радіоелектроніки. Харків: ХНАМГ: ХНУРЕ, 2012. 276 с.

218. Кучеренко Є. І., Краснокутський Д. Є., Глушенкова І. С. Теоретичні основи та технології оцінки технічного стану просторово розподілених об'єктів: монографія Харків. нац. акад. міськ. госп-ва, Харків. нац. ун-т радіоелектроніки. Харків: ХНАМГ: ХНУРЕ, 2011. 167 с.

219. Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Терещенко Н.О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна: навч. посіб. Київ: ПАТ «Віпол», 2016. 512 с.

220. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: проект Закону України. URL : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724 (дата звернення: 15.06.2020).

221. Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку: наказ Фонду державного майна України від 17.05.2018 р. № 658. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18> (дата звернення: 15.06.2020).

222. Про введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку: наказ Фонду державного майна України від 18.07.2018 р. № 962. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0962224-18> (дата звернення: 15.06.2020).

223. Про введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку з сервісом внесення інформації: наказ Фонду державного майна України від 31.01.2020 р. № 171. URL : <http://www.spfu.gov.ua/ua/documents/4863.html> (дата звернення: 15.06.2020).

224. Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна: Постанові Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 р. № 358. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/358-2014-p> (дата звернення: 15.06.2020).

225. ДСТ 26640-85 Землі. Терміни та визначення. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v3453400-85> (дата звернення: 15.06.2020).

226. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25.06.1991 р. № 1264–XII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення: 15.06.2020).

227. Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. В. Удосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Вісн. ХНАУ ім. В. В. Докучаєва. Серія «Економічні науки»*. 2018. № 2. С. 208–216.

228. Анопрієнко Т. В. Особливості інформаційного забезпечення грошової оцінки земельних ділянок у контексті державного регулювання. *Вісн. Сум. нац. аграр. ун-ту. Серія «Економіка і менеджмент»*. 2018. № 6 (76). С. 7–11.

229. Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. В. Удосконалення моделі державного регулювання грошової оцінки земель. *Економіка АПК*. 2018. № 12. С. 6–15.

230. Анопрієнко Т. В., Шишова Р. А. Деякі аспекти сучасного інформаційного забезпечення оціночної діяльності. *Актуальні проблеми землеустрою, кадастру та геоінформаційного забезпечення в сучасних умовах: матеріали всеукр. наук.-практ. конф. (м. Харків, 22–24 вересня 2015 р.)*. ХНАУ ім. В. В. Докучаєва, 2015. С. 63–67.

231. Анопрієнко Т. В. Щодо питання визначення загального часу на виконання нормативної грошової оцінки із застосуванням сучасних інформаційних технологій. *20-й Ювілейний міжнародний молодіжний форум «Радіоелектроніка і молодь у XXI столітті» (м. Харків, 19–21 квітня 2016 р.)*: зб. матеріалів форуму. Т. 5. Харків : ХНУРЕ, 2016. С. 178–179.

232. Кучеренко Є. І., Творошенко І. С., Анопрієнко Т. В. Моделювання та оцінювання станів складних об'єктів із застосуванням формальної логіки. *Системи обробки інформації*. 2016. № 2 (139). С. 76–82.

233. Творошенко І. С., Анопрієнко Т. В. До питання щодо моделювання та оцінювання станів складних об'єктів із застосуванням формальної логіки. *Європейські стандарти оцінки, землеустрою і кадастру: проблеми впровадження та шляхи їх реалізації в Україні: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 28 квітня 2016 р.)*. ХНУМГ, 2016. С. 91–94.

234. Анопрієнко Т. В. Актуальність запровадження нової моделі інформаційного забезпечення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *International research and practice conference «Modern methods, innovations, and experience of practical application in the field of technical sciences»* : Conference proceedings, (t. Radom, December, 27–28 2017). Radom: Izdevnieciba Baltija Publishing, 2017. P. 197–200.

235. Анопрієнко Т. В. Вплив інформаційного забезпечення експертної грошової оцінки земельних ділянок на формування вартості земель. *Комунальне господарство міст. Серія «Технічні науки та архітектура»*. 2018. № 142. С. 165–171.

ДОДАТКИ

**Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель
сільськогосподарського призначення**

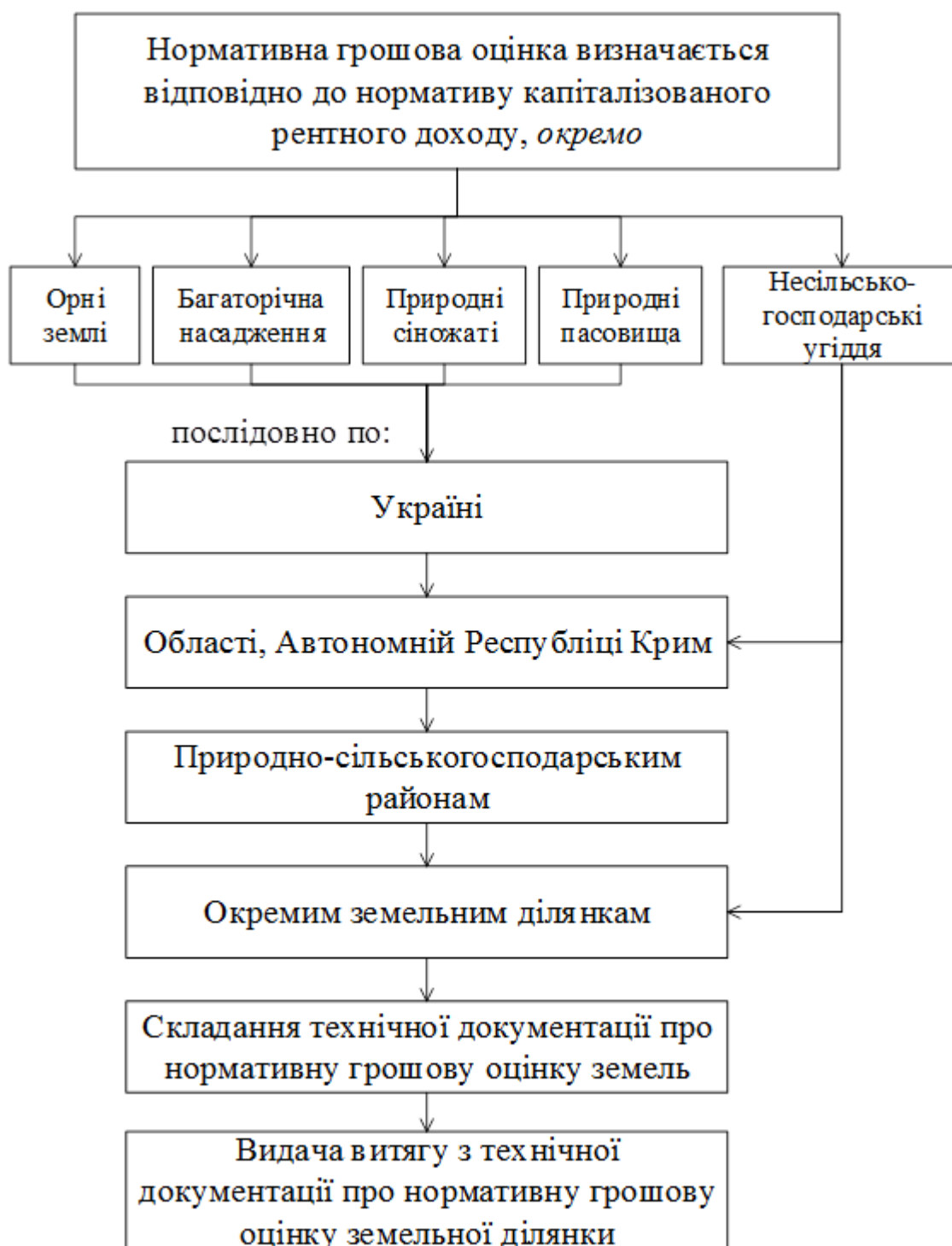


Рис. А.1. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [26]



Рис. А.2. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

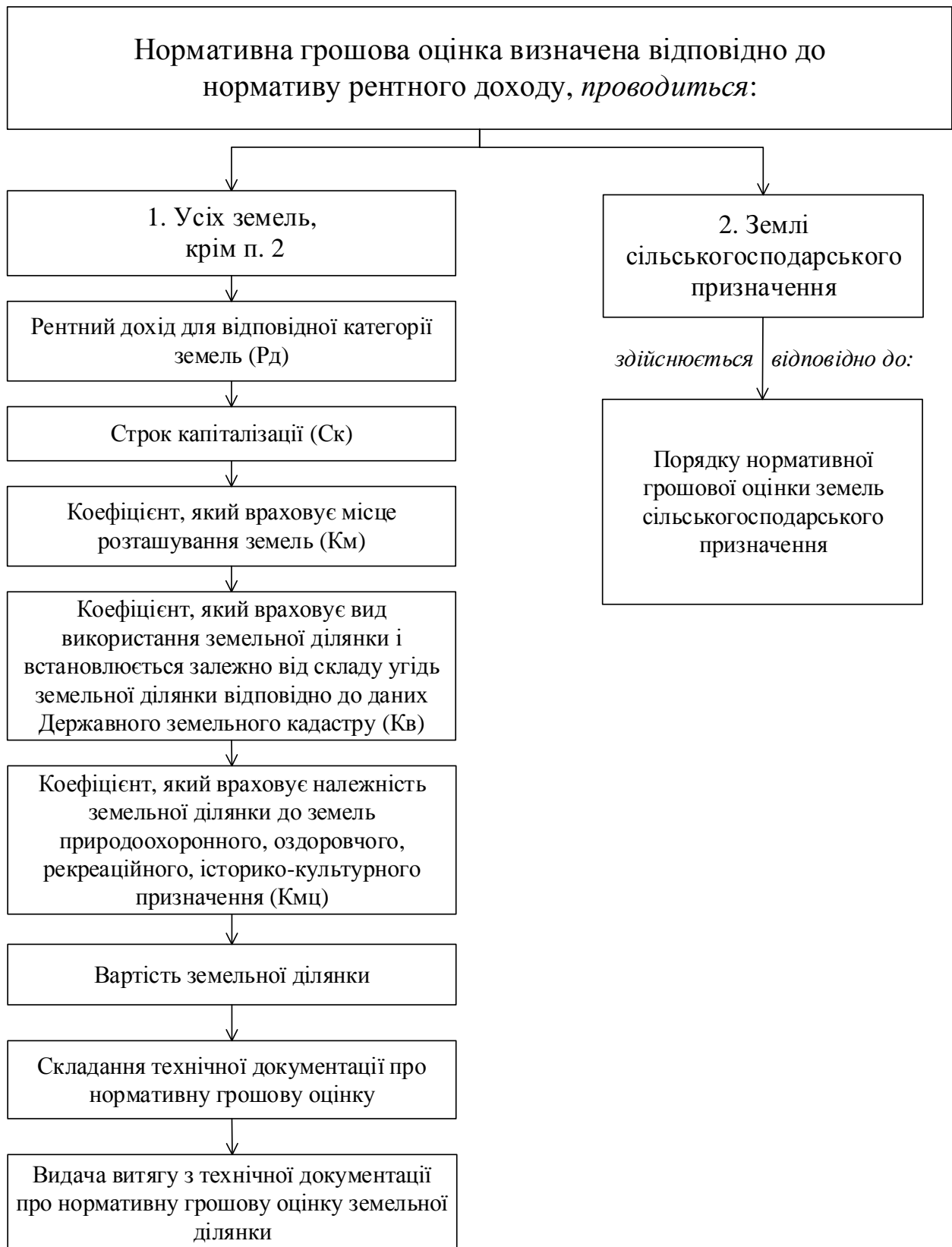
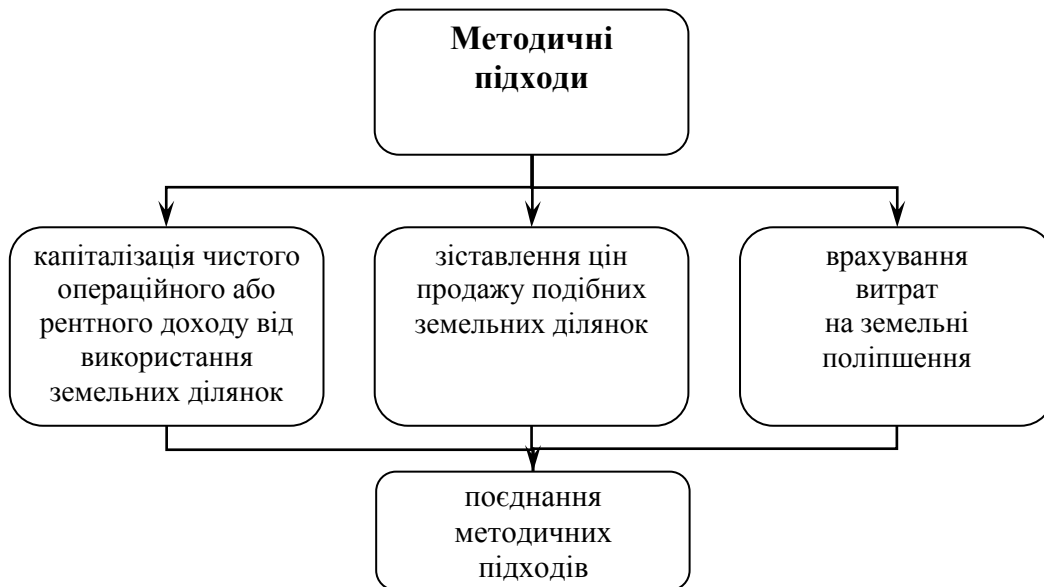
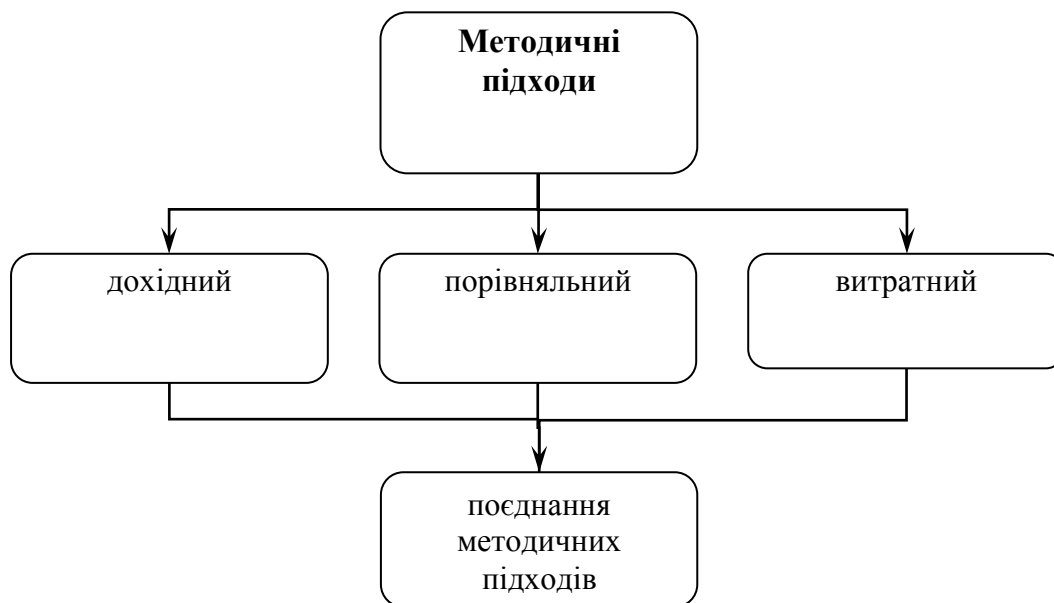


Рис. А.3. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)

Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок



а) за Законом «Про оцінку земель» [2] та методикою [20]



б) за Національним стандартом № 1 [45]

Рис. Б.1. Методичні підходи до проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок

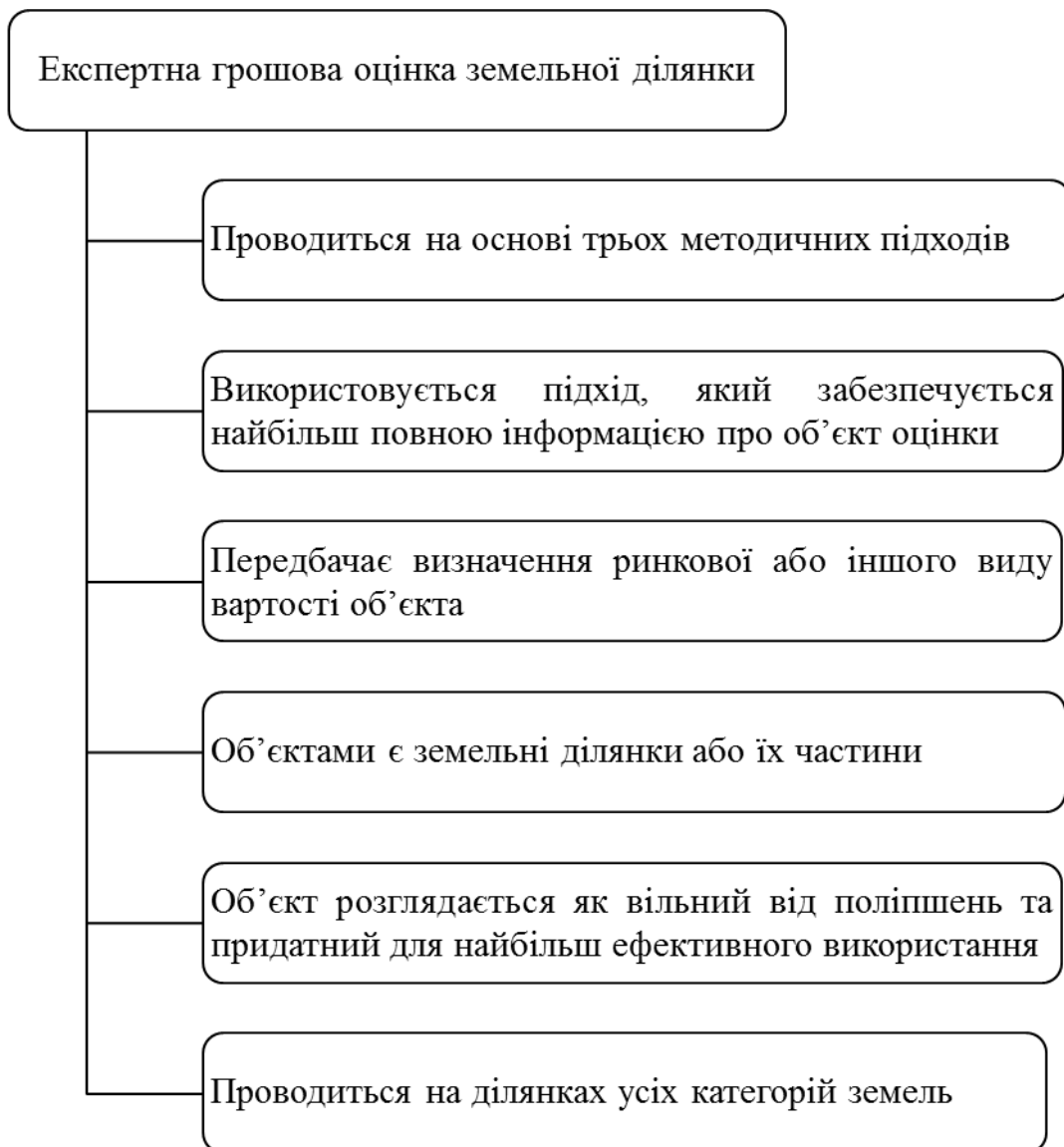


Рис. Б.2. Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [26]

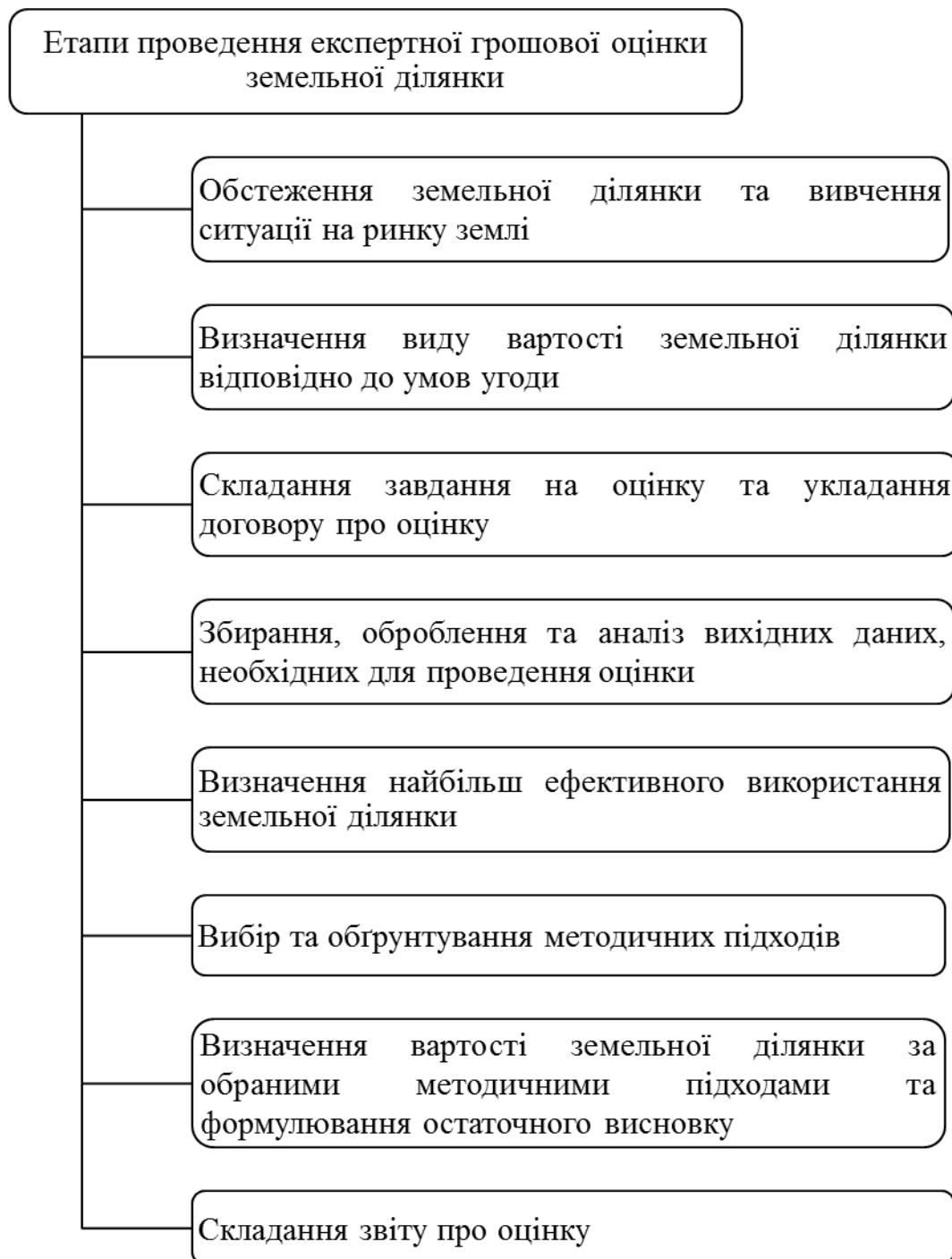


Рис. Б.3. Етапи проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки [26]



Рис. Б.4. Загальний порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення [26]

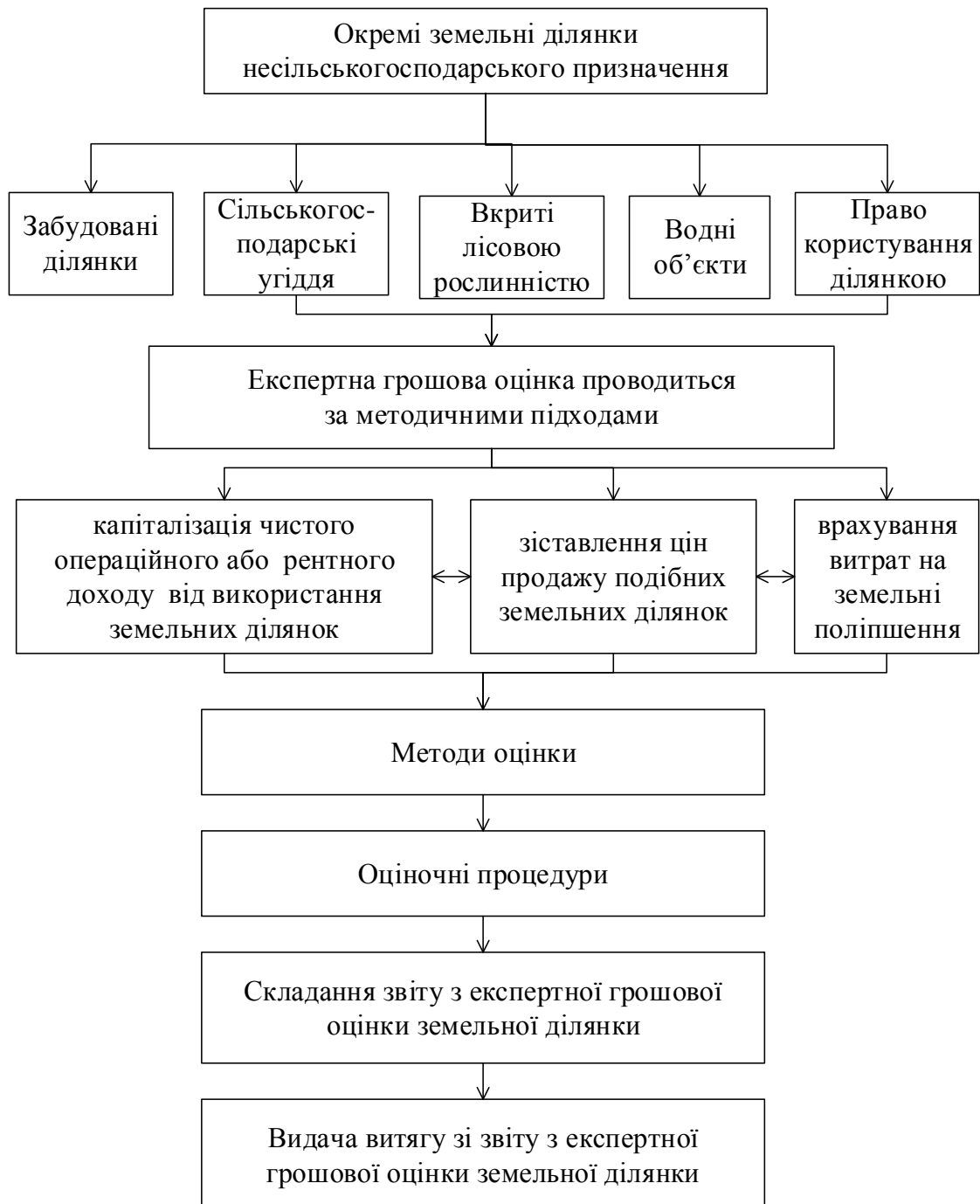


Рис. Б.5. Загальний порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несіельськогосподарського призначення, розташованих у межах та за межами населених пунктів

Показники нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів по Україні протягом 1995–2020 рр. [156]

| № з/п | Назва адміністративно-територіальної одиниці | Нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів станом на, грн / га | | | | | | | | | |
|-------|--|--|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|--|--|--|
| | | 01.07.1995 | 01.01.2000 | 01.01.2011 | 01.01.2012 | 01.01.2017 | 01.01.2018* | 01.01.2020 | | | |
| 1 | Автономна Республіка Крим | 4 387,00 | 8 970,16 | 14 037,82 | 24 651,43 | 36 946,33 | 25 696,74 | 26 005,00 | | | |
| 2 | Вінницька | 3 927,00 | 8 029,58 | 12 565,86 | 22 066,60 | 33 073,42 | 27 078,28 | 27 184,00 | | | |
| 3 | Волинська | 3 555,00 | 7 268,97 | 11 375,55 | 19 976,26 | 29 940,42 | 21 607,36 | 21 806,00 | | | |
| 4 | Дніпропетровська | 3 862,00 | 7 896,69 | 12 358,40 | 21 701,35 | 32 525,99 | 27 078,28 | 30 251,00 | | | |
| 5 | Донецька | 4 138,50 | 8 462,05 | 13 242,66 | 23 255,06 | 34 854,68 | 31 167,66 | 31 111,00 | | | |
| 6 | Житомирська | 2 443,70 | 4 994,92 | 7 819,84 | 13 731,64 | 20 580,98 | 21 165,27 | 21 411,00 | | | |
| 7 | Закарпатська | 3 132,00 | 6 404,04 | 10 021,97 | 17 599,33 | 26 377,87 | 27 520,38 | 27 268,00 | | | |
| 8 | Запорізька | 4 018,00 | 8 215,66 | 12 857,08 | 22 577,00 | 33 838,40 | 25 254,64 | 24 984,00 | | | |
| 9 | Івано-Франківська | 3 392,00 | 6 936,64 | 10 854,40 | 19 060,33 | 28 567,62 | 26 194,09 | 26 087,00 | | | |
| 10 | Київська | 3 796,00 | 7 761,74 | 12 146,72 | 21 330,50 | 31 970,15 | 26 194,09 | 26 531,00 | | | |
| 11 | Кіровоградська | 3 811,00 | 7 792,40 | 12 194,69 | 21 414,80 | 32 096,51 | 32 107,11 | 31 888,00 | | | |
| 12 | Луганська | 3 148,90 | 6 438,60 | 10 076,07 | 17 693,58 | 26 519,14 | 27 078,28 | 27 125,00 | | | |
| 13 | Львівська | 3 161,00 | 6 463,33 | 10 115,20 | 17 762,29 | 26 622,12 | 22 049,46 | 21 492,00 | | | |
| 14 | Миколаївська | 3 130,00 | 6 400,85 | 10 016,00 | 17 588,10 | 26 360,16 | 27 078,28 | 27 038,00 | | | |
| 15 | Одеська | 3 338,00 | 6 825,25 | 10 681,16 | 18 756,89 | 28 114,23 | 31 167,66 | 31 017,00 | | | |
| 16 | Полтавська | 4 121,00 | 8 315,85 | 13 014,40 | 22 853,29 | 34 252,51 | 30 283,47 | 30 390,00 | | | |
| 17 | Рівненська | 3 729,00 | 7 624,00 | 11 933,00 | 20 954,00 | 31 406,00 | 22 049,46 | 21 938,00 | | | |
| 18 | Сумська | 3 494,00 | 7 144,23 | 11 180,80 | 19 633,48 | 29 426,66 | 26 636,19 | 26 793,00 | | | |
| 19 | Тернопільська | 3 566,87 | 7 293,23 | 11 413,51 | 20 042,81 | 30 039,38 | 28 901,92 | 29 035,00 | | | |
| 20 | Харківська | 3 859,70 | 7 950,98 | 12 351,04 | 21 688,43 | 32 505,53 | 32 549,20 | 32 237,00 | | | |
| 21 | Херсонська | 4 120,00 | 8 424,22 | 13 183,46 | 23 151,10 | 34 698,86 | 24 370,45 | 24 450,00 | | | |
| 22 | Хмельницька | 4 096,00 | 8 375,15 | 13 106,66 | 23 016,24 | 34 495,59 | 29 841,37 | 30 477,00 | | | |
| 23 | Черкаська | 4 727,00 | 9 665,35 | 15 125,75 | 26 562,00 | 39 810,79 | 33 930,75 | 33 646,00 | | | |
| 24 | Чернівецька | 4 037,00 | 8 254,51 | 12 917,87 | 22 684,71 | 33 999,84 | 32 991,29 | 33 264,00 | | | |
| 25 | Чернігівська | 2 900,00 | 5 929,67 | 9 279,63 | 16 295,01 | 24 423,15 | 23 873,10 | 24 065,00 | | | |
| | У середньому по Україні | 3 675,63 | 7 513,52 | 11 754,78 | 20 641,85 | 30 937,85 | 27 520,38 | 27 499,72 | | | |

Показники нормативної грошової оцінки багаторічних насаджень в Україні протягом 1995–2020 рр. [156]

| № з/п | Назва адміністративно-територіальної одиниці | Нормативна грошова оцінка багаторічних насаджень станом на, грн / га | | | | | | | | | |
|-------|--|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|--|--|
| | | 01.07.1995 | 01.01.2000 | 01.01.2011 | 01.01.2012 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2020 | | | |
| 1 | Автономна Республіка Крим | 18 860,00 | 38 563,30 | 60 349,51 | 60 349,51 | 90 452,56 | 90 452,56 | 58 459,98 | | | |
| 2 | Вінницька | 21 039,00 | 43 018,74 | 67 322,03 | 67 322,03 | 100 903,04 | 100 903,04 | 47 053,16 | | | |
| 3 | Волинська | 5 795,00 | 11 849,12 | 18 543,24 | 18 543,24 | 27 792,61 | 27 792,61 | 41 349,74 | | | |
| 4 | Дніпропетровська | 6 780,00 | 13 863,16 | 21 696,00 | 21 696,00 | 32 517,96 | 32 517,96 | 55 608,28 | | | |
| 5 | Донецька | 14 564,80 | 29 780,84 | 46 605,43 | 46 605,43 | 69 852,22 | 69 852,22 | 58 459,98 | | | |
| 6 | Житомирська | 19 747,00 | 40 362,87 | 63 190,40 | 63 190,40 | 94 709,77 | 94 709,77 | 35 646,33 | | | |
| 7 | Закарпатська | 7 427,00 | 15 186,09 | 23 765,41 | 23 765,41 | 35 619,60 | 35 619,60 | 37 072,18 | | | |
| 8 | Запорізька | 8 595,00 | 17 574,33 | 27 502,90 | 27 502,90 | 41 221,34 | 41 221,34 | 41 349,74 | | | |
| 9 | Івано-Франківська | 4 127,00 | 8 439,72 | 13 206,40 | 13 206,40 | 19 793,75 | 19 793,75 | 37 072,18 | | | |
| 10 | Київська | 20 009,00 | 40 912,67 | 64 026,17 | 64 026,17 | 95 962,43 | 95 962,43 | 42 775,60 | | | |
| 11 | Кіровоградська | 4 434,00 | 9 066,25 | 14 188,21 | 14 188,21 | 21 265,29 | 21 265,29 | 67 015,10 | | | |
| 12 | Луганська | 17 944,30 | 36 690,95 | 57 421,76 | 57 421,76 | 86 060,15 | 86 060,15 | 47 053,16 | | | |
| 13 | Львівська | 4 114,00 | 8 411,95 | 13 164,80 | 13 164,80 | 19 731,41 | 19 731,41 | 27 091,21 | | | |
| 14 | Миколаївська | 11 036,00 | 22 568,62 | 35 315,20 | 35 315,20 | 52 928,66 | 52 928,66 | 47 053,16 | | | |
| 15 | Одеська | 12 836,00 | 26 245,95 | 41 073,51 | 41 073,51 | 61 566,59 | 61 566,59 | 62 737,54 | | | |
| 16 | Полтавська | 12 460,00 | 21 699,93 | 33 960,64 | 33 960,64 | 50 900,21 | 50 900,21 | 64 163,40 | | | |
| 17 | Рівненська | 6 088,00 | 12 448,00 | 19 482,00 | 19 482,00 | 29 200,00 | 29 200,00 | 37 072,18 | | | |
| 18 | Сумська | 7 003,00 | 14 319,13 | 22 409,60 | 22 409,60 | 33 587,51 | 33 587,51 | 49 904,86 | | | |
| 19 | Тернопільська | 4 052,43 | 8 286,06 | 12 967,24 | 12 967,24 | 19 435,45 | 19 435,45 | 57 034,13 | | | |
| 20 | Харківська | 14 445,90 | 29 758,55 | 46 226,88 | 46 226,88 | 69 282,54 | 69 282,54 | 67 015,10 | | | |
| 21 | Херсонська | 12 680,00 | 25 926,97 | 40 574,31 | 40 574,31 | 60 815,31 | 60 815,31 | 37 072,18 | | | |
| 22 | Хмельницька | 14 366,00 | 29 374,36 | 45 969,20 | 45 969,20 | 68 899,34 | 68 899,34 | 52 756,57 | | | |
| 23 | Черкаська | 12 763,00 | 26 096,69 | 40 839,93 | 40 839,93 | 61 211,35 | 61 211,35 | 74 144,37 | | | |
| 24 | Чернівецька | 16 570,00 | 33 880,90 | 53 021,80 | 53 021,80 | 79 469,08 | 79 469,08 | 62 737,54 | | | |
| 25 | Чернігівська | 4 870,00 | 9 957,76 | 15 583,35 | 15 583,35 | 23 356,52 | 23 356,52 | 55 608,28 | | | |
| | У середньому по Україні | 11 304,26 | 22 971,32 | 35 936,24 | 35 936,24 | 53 861,39 | 53 861,39 | 50 532,24 | | | |

Показники нормативної грошової оцінки природних сіножатей в Україні протягом 1995–2020 рр. [156]

| № з/п | Назва адміністративно-територіальної одиниці | Нормативна грошова оцінка природних сіножатей станом на, грн / га | | | | | | | | | |
|-------|--|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|--|--|
| | | 01.07.1995 | 01.01.2000 | 01.01.2011 | 01.01.2012 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2020 | | | |
| 1 | Автономна Республіка Крим | 942,00 | 1 926,12 | 3 014,27 | 3 014,27 | 4 517,83 | 4 517,83 | 10 145,85 | | | |
| 2 | Вінницька | 1 035,00 | 2 116,28 | 3 311,86 | 3 311,86 | 4 964,03 | 4 964,03 | 3 140,38 | | | |
| 3 | Волинська | 2 965,00 | 6 062,57 | 9 487,59 | 9 487,59 | 14 220,00 | 14 220,00 | 6 039,19 | | | |
| 4 | Дніпропетровська | 947,00 | 1 936,34 | 3 030,40 | 3 030,40 | 4 541,96 | 4 541,96 | 7 971,74 | | | |
| 5 | Донецька | 1 201,50 | 2 456,71 | 3 844,64 | 3 844,64 | 5 762,35 | 5 762,35 | 7 247,03 | | | |
| 6 | Житомирська | 2 248,20 | 4 595,32 | 7 194,24 | 7 194,24 | 10 782,73 | 10 782,73 | 5 072,92 | | | |
| 7 | Закарпатська | 1 815,00 | 3 711,17 | 5 807,78 | 5 807,78 | 8 704,70 | 8 704,70 | 6 522,33 | | | |
| 8 | Запорізька | 1 009,00 | 2 063,12 | 3 228,67 | 3 228,67 | 4 839,13 | 4 839,13 | 6 039,19 | | | |
| 9 | Івано-Франківська | 1 049,00 | 2 145,21 | 3 356,80 | 3 356,80 | 5 031,17 | 5 031,17 | 4 831,36 | | | |
| 10 | Київська | 2 253,00 | 4 606,74 | 7 209,30 | 7 209,30 | 10 805,30 | 10 805,30 | 6 280,76 | | | |
| 11 | Кіровоградська | 1 124,00 | 2 298,26 | 3 596,65 | 3 596,65 | 5 390,66 | 5 390,66 | 8 696,44 | | | |
| 12 | Луганська | 1 805,00 | 3 690,71 | 5 776,00 | 5 776,00 | 8 656,70 | 8 656,70 | 8 213,30 | | | |
| 13 | Львівська | 1 323,00 | 2 705,16 | 4 233,60 | 4 233,60 | 6 345,32 | 6 345,32 | 5 797,63 | | | |
| 14 | Миколаївська | 811,00 | 1 658,50 | 2 595,20 | 2 595,20 | 3 889,56 | 3 889,56 | 8 213,30 | | | |
| 15 | Одеська | 1 229,00 | 2 512,96 | 3 932,65 | 3 932,65 | 5 894,78 | 5 894,78 | 8 938,01 | | | |
| 16 | Полтавська | 1 567,00 | 3 046,62 | 4 768,00 | 4 768,00 | 7 146,28 | 7 146,28 | 5 556,06 | | | |
| 17 | Рівненська | 2 755,00 | 5 633,00 | 8 816,00 | 8 816,00 | 13 213,00 | 13 213,00 | 5 072,92 | | | |
| 18 | Сумська | 1 814,00 | 3 709,11 | 5 804,80 | 5 804,80 | 8 700,24 | 8 700,24 | 6 522,33 | | | |
| 19 | Тернопільська | 1 295,25 | 2 648,42 | 4 144,63 | 4 144,63 | 6 212,02 | 6 212,02 | 6 280,76 | | | |
| 20 | Харківська | 1 110,60 | 2 287,84 | 3 553,92 | 3 553,92 | 5 326,44 | 5 326,44 | 6 280,76 | | | |
| 21 | Херсонська | 660,00 | 1 349,50 | 2 111,90 | 2 111,90 | 3 165,47 | 3 165,47 | 5 314,49 | | | |
| 22 | Хмельницька | 1 306,00 | 2 670,40 | 4 179,20 | 4 179,20 | 6 263,58 | 6 263,58 | 6 763,90 | | | |
| 23 | Черкаська | 2 196,00 | 4 490,19 | 7 026,89 | 7 026,89 | 10 532,02 | 10 532,02 | 8 454,87 | | | |
| 24 | Чернівецька | 1 256,00 | 2 568,16 | 4 019,04 | 4 019,04 | 6 023,74 | 6 023,74 | 5 556,06 | | | |
| 25 | Чернігівська | 2 096,00 | 4 285,72 | 6 706,92 | 6 706,92 | 10 052,42 | 10 052,42 | 8 696,44 | | | |
| | У середньому по Україні | 1 512,50 | 3 086,97 | 4 830,04 | 4 830,04 | 7 239,26 | 7 239,26 | 6 705,92 | | | |

Показники нормативної грошової оцінки природних пасовищ в Україні протягом 1995–2020 рр. [156]

| № з/п | Назва адміністративно-територіальної одиниці | Нормативна грошова оцінка природних пасовищ станом на, грн / га | | | | | | | | | |
|-------|--|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|--|--|
| | | 01.07.1995 | 01.01.2000 | 01.01.2011 | 01.01.2012 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2020 | | | |
| 1 | Автономна Республіка Крим | 911,00 | 1 862,73 | 2 915,08 | 2 915,08 | 4 369,16 | 4 369,16 | 4 284,71 | | | |
| 2 | Вінницька | 924,00 | 1 889,31 | 2 956,65 | 2 956,65 | 4 431,95 | 4 431,95 | 1 558,08 | | | |
| 3 | Волинська | 2 380,00 | 4 866,42 | 7 615,68 | 7 615,68 | 11 414,38 | 11 414,38 | 4 479,47 | | | |
| 4 | Дніпропетровська | 962,00 | 1 967,02 | 3 078,40 | 3 078,40 | 4 613,91 | 4 613,91 | 6 232,31 | | | |
| 5 | Донецька | 1 188,20 | 2 429,53 | 3 802,07 | 3 802,07 | 5 698,55 | 5 698,55 | 6 037,55 | | | |
| 6 | Житомирська | 1 735,10 | 3 546,54 | 5 552,32 | 5 552,32 | 8 321,82 | 8 321,82 | 4 089,95 | | | |
| 7 | Закарпатська | 1 326,00 | 2 711,29 | 4 243,01 | 4 243,01 | 6 359,42 | 6 359,42 | 5 258,51 | | | |
| 8 | Запорізька | 918,00 | 1 877,04 | 2 937,46 | 2 937,46 | 4 402,67 | 4 402,67 | 4 868,99 | | | |
| 9 | Івано-Франківська | 1 047,00 | 2 141,12 | 3 350,40 | 3 350,40 | 5 021,58 | 5 021,58 | 4 479,47 | | | |
| 10 | Київська | 1 409,00 | 2 881,01 | 4 508,62 | 4 508,62 | 6 757,52 | 6 757,52 | 4 479,47 | | | |
| 11 | Кіровоградська | 962,00 | 1 967,02 | 3 078,28 | 3 078,28 | 4 613,72 | 4 613,72 | 6 037,55 | | | |
| 12 | Луганська | 901,10 | 1 842,49 | 2 883,52 | 2 883,52 | 4 321,64 | 4 321,64 | 5 842,79 | | | |
| 13 | Львівська | 1 224,00 | 2 502,72 | 3 916,80 | 3 916,80 | 5 870,50 | 5 870,50 | 4 089,95 | | | |
| 14 | Миколаївська | 811,00 | 1 658,50 | 2 595,20 | 2 595,20 | 3 889,56 | 3 889,56 | 5 842,79 | | | |
| 15 | Одеська | 850,00 | 1 738,01 | 2 719,90 | 2 719,90 | 4 076,94 | 4 076,94 | 7 011,35 | | | |
| 16 | Полтавська | 1 099,00 | 2 318,71 | 3 628,80 | 3 628,80 | 5 438,84 | 5 438,84 | 4 284,71 | | | |
| 17 | Рівненська | 1 822,00 | 3 725,00 | 5 830,00 | 5 830,00 | 8 738,00 | 8 738,00 | 3 700,43 | | | |
| 18 | Сумська | 1 184,00 | 2 420,93 | 3 788,80 | 3 788,80 | 5 678,65 | 5 678,65 | 4 674,23 | | | |
| 19 | Тернопільська | 1 673,55 | 3 421,93 | 5 355,14 | 5 355,14 | 8 026,35 | 8 026,35 | 5 648,03 | | | |
| 20 | Харківська | 902,90 | 1 859,97 | 2 889,28 | 2 889,28 | 4 330,31 | 4 330,31 | 6 427,07 | | | |
| 21 | Херсонська | 660,00 | 1 349,50 | 2 111,90 | 2 111,90 | 3 165,47 | 3 165,47 | 4 284,71 | | | |
| 22 | Хмельницька | 1 140,00 | 2 330,97 | 3 648,00 | 3 648,00 | 5 467,44 | 5 467,44 | 5 258,51 | | | |
| 23 | Черкаська | 915,00 | 1 870,92 | 2 927,90 | 2 927,90 | 4 388,34 | 4 388,34 | 5 648,03 | | | |
| 24 | Чернівецька | 932,00 | 1 905,68 | 2 982,27 | 2 982,27 | 4 469,83 | 4 469,83 | 5 063,75 | | | |
| 25 | Чернігівська | 1 629,00 | 3 330,85 | 5 212,59 | 5 212,59 | 7 812,68 | 7 812,68 | 5 063,75 | | | |
| | У середньому по Україні | 1 180,23 | 2 416,61 | 3 781,12 | 3 781,12 | 5 667,17 | 5 667,17 | 4 985,85 | | | |

Додаток Ж

Інформація про продаж земельних ділянок на території Харківської області протягом 2013–2017 рр. [36]

| № з/п | Вид власності | Код цільового призначення земельної ділянки | 2017 р. | | | | 2016 р. | | | | | | | |
|-------|---------------|--|----------------|-----------|-----------------|--------------------------------|-------------|--------------|----------------|-----------|-----------------|--------------------------------|-------------|--------------|
| | | | Кількість, шт. | Площа, га | усього, млн грн | усереднена за 1 м ² | міні-мальна | макси-мальна | Кількість, шт. | Площа, га | усього, млн грн | усереднена за 1 м ² | міні-мальна | макси-мальна |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | | 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) | 1 | 0,04 | 0,186 | 477,12 | 477,12 | 477,12 | 2 | 0,1229 | 0,13108 | 106,6 | 54,48 | 334,5 |
| 2 | | 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | 02.05 Для будівництва індивідуальних гаражів | 2 | 0,01 | 0,008 | 128,57 | 127,27 | 130,00 | | | | | | |
| 3 | | 03.04 Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій | 1 | 0,16 | 0,845 | 522,57 | 522,57 | 522,57 | | | | | | |
| 4 | | 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі | 25 | 2,06 | 12,854 | 622,78 | 79,26 | 1014,55 | 29 | 3,7601 | 13,5329 | 359,91 | 48,86 | 614,96 |
| 4.7 | | 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування | 1 | 0,07 | 0,120 | 161,59 | 101,12 | 101,12 | 4 | 0,2353 | 1,3479 | 572,84 | 360 | 796 |
| 5.4 | | 03.10 Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури | 3 | 0,29 | 2,440 | 853,76 | 619,05 | 1519,22 | 1 | 0,0082 | 0,07382 | 900,28 | 900,28 | 900,28 |
| 6.1 | | 03.13 Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування | | | | | | | 2 | 0,2732 | 0,84587 | 309,62 | 79 | 462,01 |
| 6.8 | кому-нальна | 03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови | 14 | 1,56 | 7,072 | 454,06 | 119,50 | 1390,37 | 10 | 1,3833 | 9,04846 | 654,12 | 483,16 | 1313,76 |
| 7.5 | | 06.01 Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів | | | | | | | | | | | | |
| 8.2 | | 07.02 Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту | | | | | | | | | | | | |
| 8.9 | | 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості | 23 | 9,95 | 20,279 | 203,85 | 40,97 | 836,16 | 12 | 7,1248 | 10,7048 | 150,25 | 30,41 | 1103,62 |
| 9.6 | | 11.03 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій | | | | | | | 1 | 0,1566 | 0,18237 | 116,46 | 116,46 | 116,46 |
| 10 | | 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства | 2 | 0,30 | 1,483 | 497,82 | 451,16 | 919,19 | 3 | 0,5414 | 3,09379 | 571,44 | 450,24 | 700,31 |
| 11 | | 12.08 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій | 1 | 0,76 | 0,578 | 76,03 | 76,03 | 76,03 | | | | | | |
| 12 | | 12.09 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту | 73 | 15,19 | 45,865 | 301,86 | | | 64 | 13,6058 | 38,961 | 286,36 | | |
| | | Всього: | | | | | | | | | | | | |

Продовження табл. Ж

| № з/п | 2015 р. | | | | 2014 р. | | | | 2013 р. | | | | | | | | | |
|-------|----------------|----------------|-------------------|--------------------------------|------------|----------------|------------|-------------------|-----------------|--------------------------------|----------------|-----------|-------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|------------|-------------|
| | Кількість, шт. | Площа, га | Ціна продажу, грн | | | Кількість, шт. | Площа, га | Ціна продажу, грн | | | Кількість, шт. | Площа, га | Ціна продажу, грн | | | | | |
| | | | усього, млн грн | усереднена за 1 м ² | мінімальна | | | максимальна | усього, млн грн | усереднена за 1 м ² | | | мінімальна | максимальна | усього, млн грн | усереднена за 1 м ² | мінімальна | максимальна |
| 1 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 |
| 1 | 1 | 0,0056 | 0,00163 | 29,02 | 29,02 | 29,02 | 2 | 0,2017 | 0,20067 | 99,49 | 26,23 | 290,09 | 3 | 0,5136 | 0,237807 | 46,3 | 38,85 | 49,98 |
| 2 | | | | | | | 1 | 0,1286 | 0,09446 | 73,45 | 73,45 | 73,45 | | | | | | |
| 3 | | | | | | | 3 | 0,1267 | 0,0522 | 41,2 | 33,24 | 58,91 | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 42 | 4,6321 | 13,982 | 301,85 | 32,66 | 875 | 62 | 4,6384 | 9,89346 | 213,29 | 23,94 | 380,7 | 48 | 3,8769 | 8,434497 | 217,55 | 35,63 | 448,43 |
| 4.7 | | | | | | | 5 | 0,3168 | 1,31595 | 415,39 | 57,71 | 1600,2 | 3 | 0,2586 | 0,299187 | 115,7 | 36,59 | 189,06 |
| 5.4 | 1 | 0,0438 | 0,0875 | 199,77 | 199,8 | 199,77 | 4 | 1,5667 | 2,1927 | 139,96 | 69,14 | 310,05 | 2 | 0,1295 | 0,202 | 155,98 | 115,05 | 272,83 |
| 6.1 | 34 | 2,7716 | 10,5814 | 381,78 | 45,57 | 1000,1 | 23 | 5,8206 | 13,7805 | 236,75 | 85,48 | 787,41 | 30 | 3,7726 | 10,82951 | 287,06 | 168,03 | 814,54 |
| 6.8 | 2 | 0,3352 | 0,14279 | 42,59 | 42,59 | 42,88 | 5 | 0,6116 | 2,03746 | 333,14 | 51,72 | 1500,4 | 1 | 0,1164 | 0,0542 | 46,56 | 46,56 | 46,56 |
| 7.5 | | | | | | | 1 | 0,5959 | 0,2884 | 48,4 | 48,4 | 48,4 | | | | | | |
| 8.2 | 1 | 0,2429 | 0,979939 | 403,43 | 403,4 | 403,43 | | | | | | | | | | | | |
| 8.9 | 32 | 15,5249 | 27,0312 | 174,11 | 25 | 457,97 | 26 | 19,7129 | 25,7539 | 130,65 | 25,87 | 399,98 | 12 | 6,8131 | 4,68323 | 68,74 | 20,01 | 512,3 |
| 9.6 | 2 | 0,6906 | 0,31647 | 45,82 | 42,06 | 52,81 | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 1 | 0,5472 | 0,4792 | 87,57 | 87,57 | 87,57 | 8 | 1,4122 | 3,10375 | 219,78 | 44,27 | 540,4 | 8 | 0,8615 | 2,146488 | 249,16 | 45,14 | 400,48 |
| 11 | 1 | 0,7329 | 0,69676 | 95,07 | 95,07 | 95,07 | | | | | | | 4 | 1,1949 | 2,555127 | 213,84 | 189,54 | 305,93 |
| 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 117 | 25,5268 | 54,2988 | 212,71 | | | 140 | 35,1321 | 58,7135 | 167,12 | | | 111 | 17,5371 | 29,44204 | 167,88 | | |

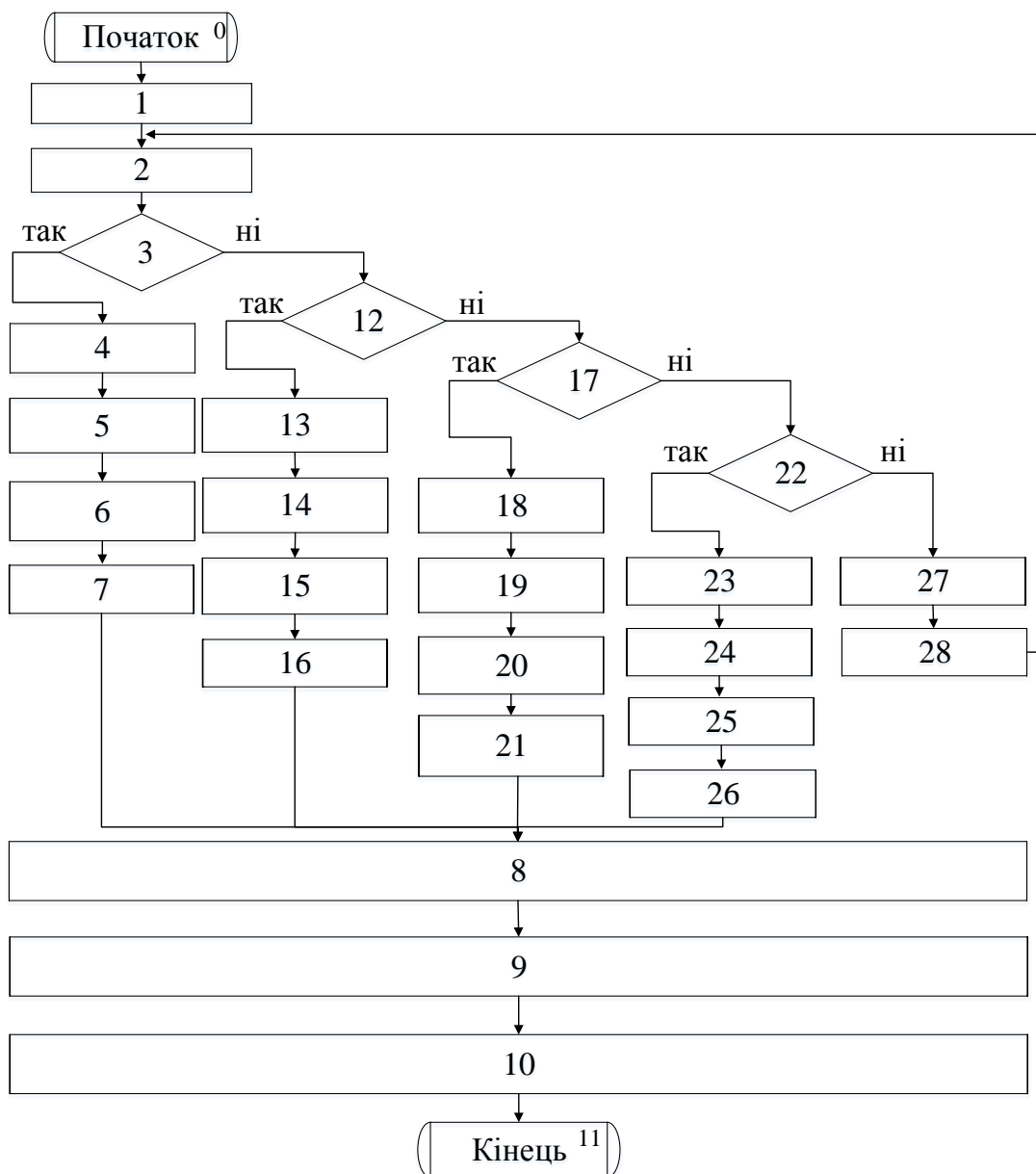
Інформація про результати земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, проведених територіальними органами Держгеокадастру у 2018–2019 рр.

| № з/п | Адміністративно-територіальна одиниця | Торги відбулися, продано лотів | | | | | | Стартовий розмір річної орендної плати за проданими лотами | | | Розмір річної орендної плати за результатами торгів | | |
|-------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|--|----------|-----------|---|-----------|--|
| | | 2018 | | 2019 | | 2018 | | 2018 | | 2018 | | 2019 | |
| | | кількість | площа, га | кількість | площа, га | тис. грн | тис. грн | тис. грн | тис. грн | % від НГО | тис. грн | % від НГО | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | |
| 1 | Вінницька | 120 | 1 524,4382 | 129 | 1 276,6875 | 3 320,10 | 3 770,61 | 10 879,71 | 30,64 | 8 577,97 | 27,30 | | |
| 2 | Волинська | 87 | 1 935,8297 | 240 | 4 857,0891 | 2 081,29 | 3 377,93 | 2 791,13 | 10,73 | 7 848,03 | 18,59 | | |
| 3 | Дніпропетровська | 68 | 1 021,6114 | 95 | 1 741,5795 | 1 284,75 | 1 573,55 | 2 168,13 | 13,50 | 4 883,38 | 24,83 | | |
| 4 | Донецька | 153 | 4 058,7725 | 116 | 2 106,2292 | 5 183,36 | 2 622,37 | 6 647,46 | 10,32 | 3 740,20 | 11,64 | | |
| 5 | Житомирська | 7 | 545,9936 | 54 | 1 256,8342 | 519,36 | 1 514,88 | 1 654,12 | 25,48 | 5 368,77 | 28,35 | | |
| 6 | Закарпатська | 55 | 1 355,0765 | 49 | 778,2943 | 1 782,87 | 901,37 | 2 239,12 | 10,05 | 1 083,79 | 9,62 | | |
| 7 | Запорізька | 11 | 304,9030 | 25 | 650,6594 | 644,04 | 682,45 | 802,94 | 9,97 | 1 459,82 | 17,11 | | |
| 8 | Івано-Франківська | 41 | 712,9875 | 122 | 1 301,1638 | 1 006,52 | 2 319,58 | 2 721,30 | 30,85 | 4 781,40 | 24,69 | | |
| 9 | Київська | 25 | 497,4935 | 75 | 1 093,1595 | 668,09 | 1 117,97 | 1 759,74 | 21,07 | 4 248,46 | 30,40 | | |
| 10 | Кіровоградська | 173 | 3 253,7107 | 202 | 3 373,2123 | 7 279,85 | 6 807,03 | 16 245,78 | 17,85 | 22 623,92 | 26,59 | | |
| 11 | Луганська | 40 | 743,0356 | 75 | 1 592,6438 | 1 102,64 | 2 531,29 | 2 158,37 | 15,66 | 4 692,96 | 14,83 | | |
| 12 | Львівська | 229 | 3 793,1871 | 195 | 2 711,8791 | 3 222,64 | 2 418,33 | 11 201,61 | 28,76 | 9 783,06 | 32,40 | | |
| 13 | Миколаївська | 157 | 3 454,9956 | 196 | 4 322,7851 | 3 976,63 | 4 824,87 | 9 566,52 | 19,25 | 16 722,74 | 27,73 | | |
| 14 | Одеська | 500 | 11 886,6419 | 467 | 9 804,1321 | 24 648,60 | 19 381,77 | 51 645,01 | 16,76 | 34 756,42 | 14,35 | | |
| 15 | Полтавська | 142 | 2 584,8498 | 155 | 2 749,2719 | 3 238,99 | 4 753,81 | 17 130,52 | 42,31 | 18 370,69 | 36,94 | | |
| 16 | Рівненська | 108 | 2 194,7225 | 123 | 2 134,2653 | 2 042,26 | 1 101,28 | 5 760,27 | 22,56 | 2 933,89 | 21,31 | | |

Продовження дод. II

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|----|---------------|-------|-------------|-------|-------------|-----------|-----------|------------|-------|------------|-------|
| 17 | Сумська | 290 | 6 557,9409 | 141 | 2 950,8653 | 6 419,29 | 2 177,81 | 15 191,88 | 18,94 | 8 409,31 | 30,89 |
| 18 | Тернопільська | 212 | 2 121,4600 | 311 | 2 989,7042 | 2 933,97 | 3 027,96 | 8 871,49 | 24,19 | 9 497,91 | 25,09 |
| 19 | Харківська | 66 | 1 134,7814 | 76 | 1 025,6179 | 2 417,59 | 1 890,99 | 3 900,88 | 12,91 | 3 589,83 | 15,19 |
| 20 | Херсонська | 86 | 3 953,6393 | 141 | 6 930,6723 | 2 851,37 | 5 292,83 | 5 545,16 | 15,56 | 11 549,35 | 17,46 |
| 21 | Хмельницька | 76 | 1 867,9323 | 69 | 1 138,4450 | 3 355,74 | 2 007,48 | 14 534,01 | 34,65 | 5 529,92 | 22,04 |
| 22 | Черкаська | 203 | 3 284,4310 | 169 | 1 609,1797 | 6 400,14 | 2 946,73 | 12 240,81 | 15,30 | 8 011,91 | 21,75 |
| 23 | Чернівецька | 24 | 339,9196 | 50 | 433,1825 | 609,68 | 723,56 | 1 350,43 | 17,72 | 1 336,42 | 14,78 |
| 24 | Чернігівська | 149 | 4 918,4157 | 103 | 2 745,0671 | 5 835,26 | 4 299,35 | 12 787,19 | 20,80 | 11 488,28 | 26,72 |
| | Всього | 3 022 | 64 046,7693 | 3 378 | 61 572,6201 | 92 825,01 | 82 065,81 | 219 793,59 | 19,33 | 211 288,41 | 21,58 |

Мережеве моделювання процесів нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення – сільськогосподарських угідь

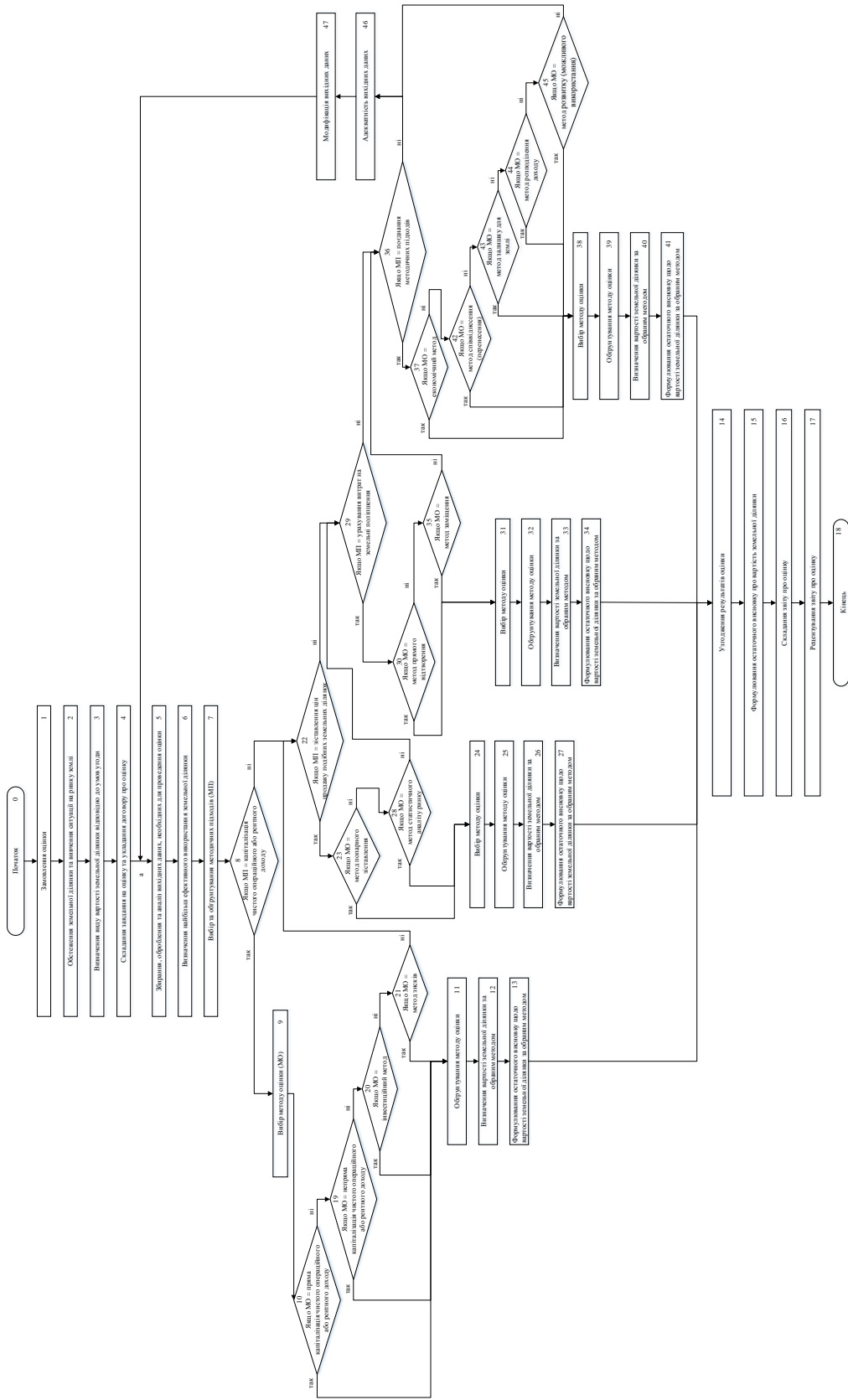


Узагальнені етапи проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь

**Позначення узагальнених етапів проведення нормативної грошової оцінки
сільськогосподарських угідь**

- 0 – початок;
- 1 – визначення виду угідь;
- 2 – якщо угіддя = орні землі;
- 3 – визначення нормативної грошової оцінки орних земель по Україні;
- 4 – визначення нормативної грошової оцінки орних земель по області (Автономній Республіці Крим*);
- 5 – визначення нормативної грошової оцінки орних земель по природно-сільськогосподарському району;
- 6 – визначення нормативної грошової оцінки орних земель по окремій земельній ділянці;
- 7 – ідентифікація результату визначення нормативної грошової оцінки певного виду;
- 8 – складання технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- 9 – видача витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- 10 – застосування нормативної грошової оцінки земельної ділянки певного виду угідь за призначенням;
- 11 – кінець;
- 12 – якщо угіддя = багаторічні насадження;
- 13 – визначення нормативної грошової оцінки багаторічних насадження по Україні;
- 14 – визначення нормативної грошової оцінки багаторічних насадження по області (Автономній Республіці Крим*);
- 15 – визначення нормативної грошової оцінки багаторічних насадження по природно-сільськогосподарському району;
- 16 – визначення нормативної грошової оцінки багаторічних насадження по окремій земельній ділянці;
- 17 – якщо угіддя = сіножатті;
- 18 – визначення нормативної грошової оцінки сіножатей по Україні;
- 19 – визначення нормативної грошової оцінки сіножатей по області (Автономній Республіці Крим*);
- 20 – визначення нормативної грошової оцінки сіножатей по природно-сільськогосподарському району;
- 21 – визначення нормативної грошової оцінки сіножатей по окремій земельній ділянці;
- 22 – якщо угіддя = пасовища;
- 23 – визначення нормативної грошової оцінки пасовищ по Україні;
- 24 – визначення нормативної грошової оцінки пасовищ по області (Автономній Республіці Крим*);
- 25 – визначення нормативної грошової оцінки пасовищ по природно-сільськогосподарському району;
- 26 – визначення нормативної грошової оцінки пасовищ по окремій земельній ділянці;
- 27 – адекватність вихідних даних;
- 28 – модифікація вихідних даних.

Мережеве моделювання процесів експертної грошової оцінки земельних ділянок



Узагальнені етапи проведення експертної грошової оцінки земель [26]

Існуючі моделі державного регулювання проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

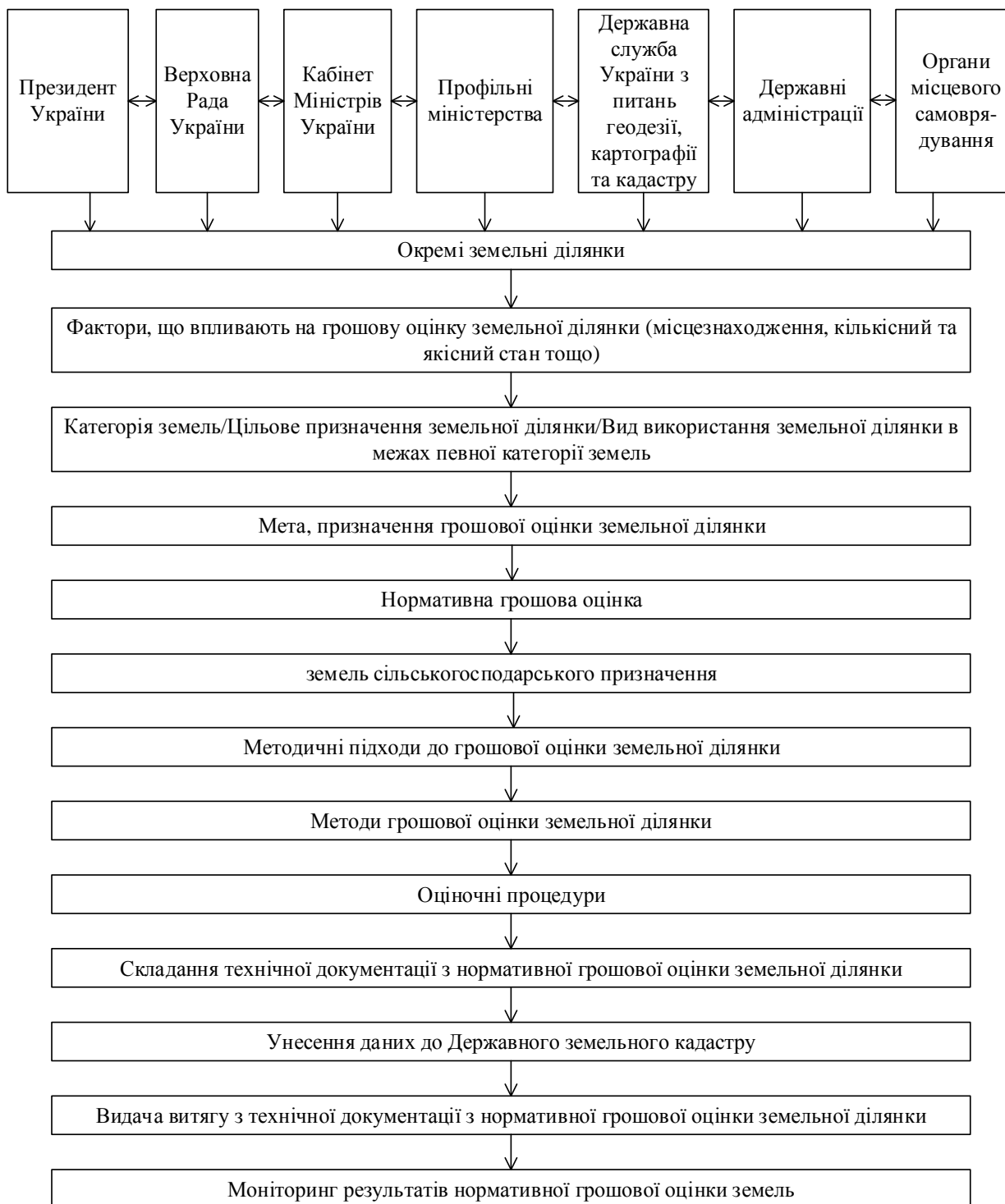


Рис. М.1. Модель державного регулювання проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [26]

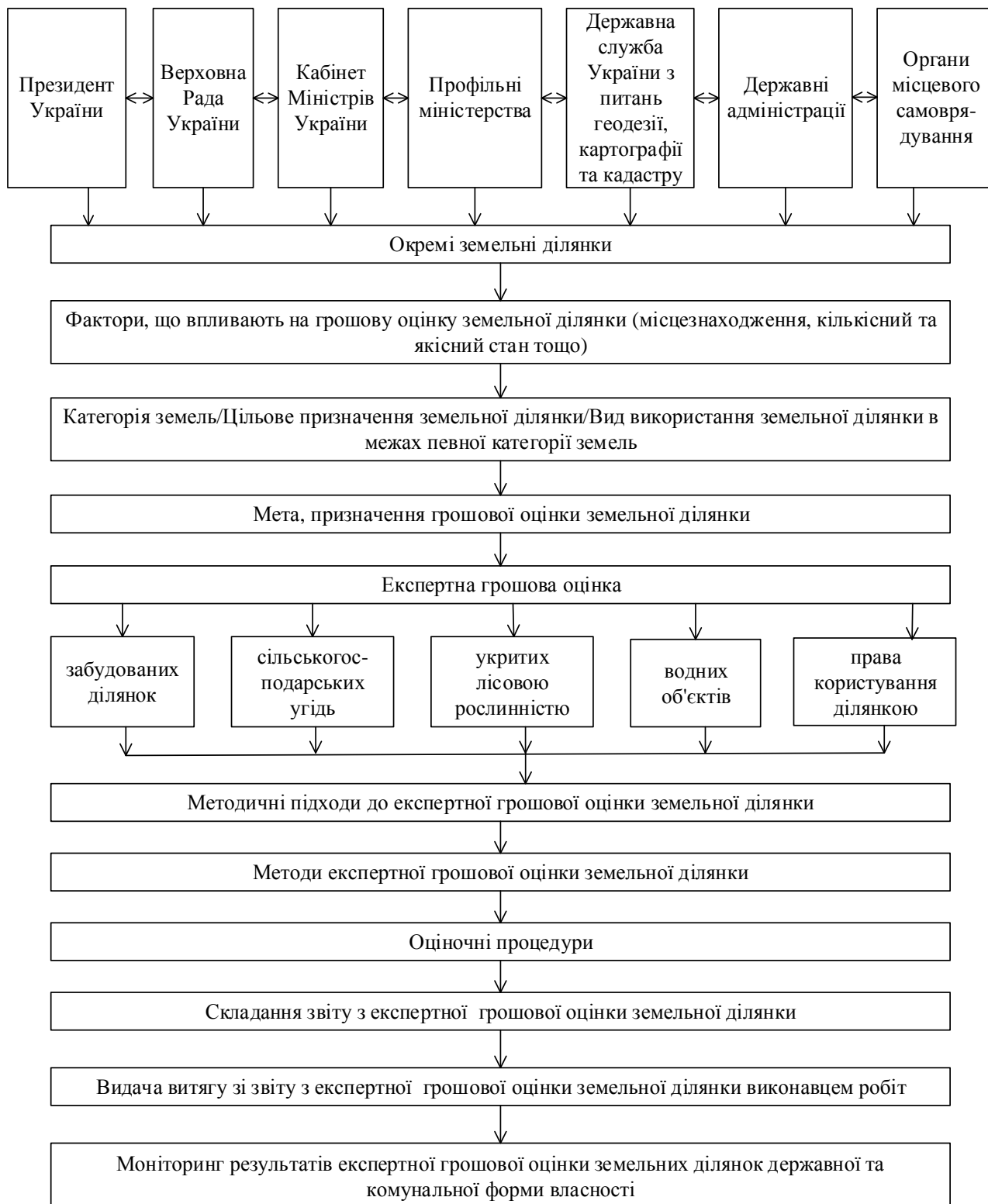
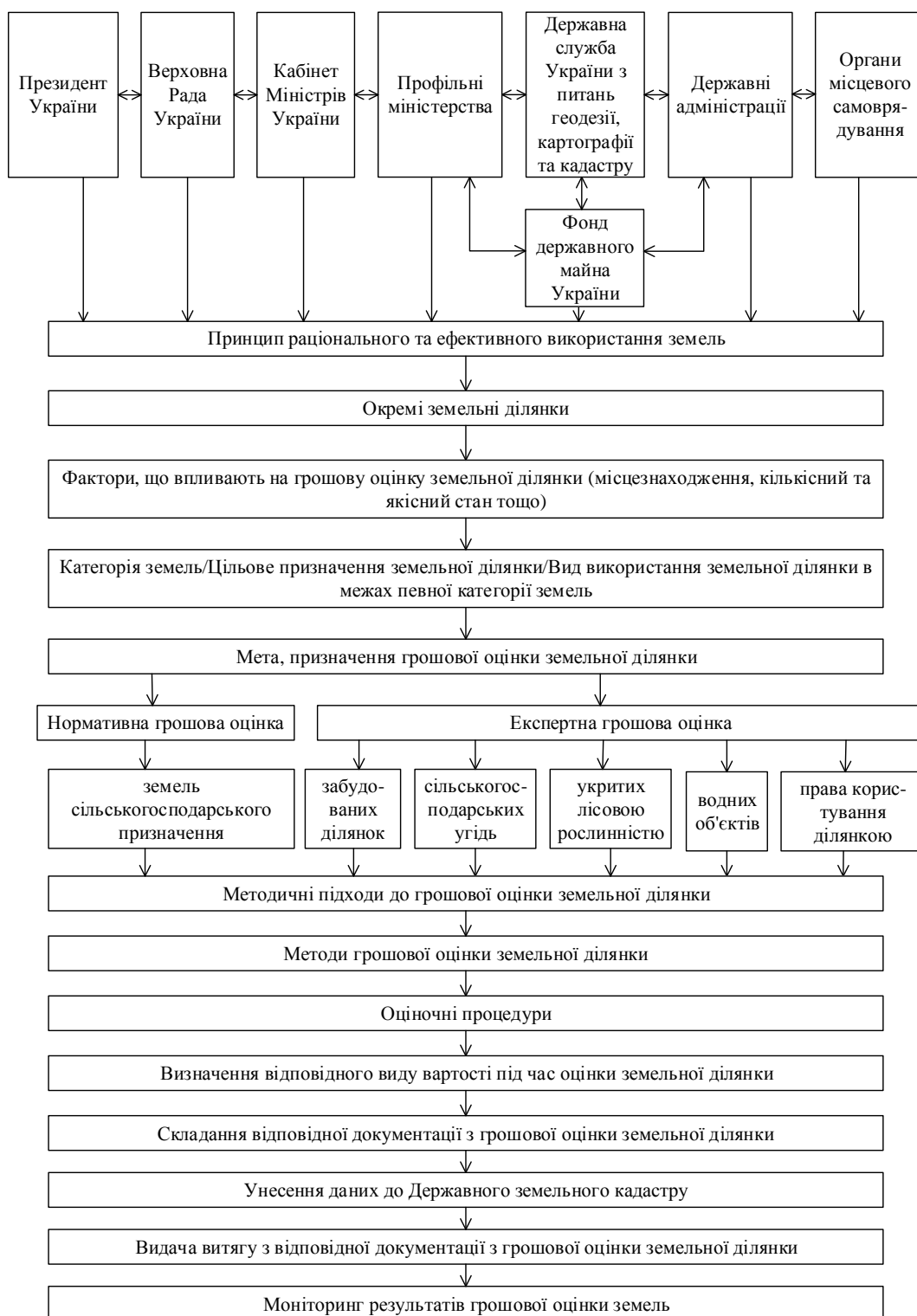


Рис. М.2. Модель державного регулювання проведення експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [26]

Удосконалена модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення



Перехідна модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [26]

Наукове видання

Кошкалда Ірина Віталіївна
Анопрієнко Тетяна Володимирівна

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

МОНОГРАФІЯ

Редактор: О. В. Васільєва

Коректор: І. О. Бутильська

Комп'ютерне верстання І. В. Кошкалда, Т. В. Анопрієнко

Дизайн обкладинки Т. В. Анопрієнко

Підпис. до друку 23.02.2021. Формат 60×84 1 / 16 . Друк цифровий.

Гарнітура TimesNewRoman. 11,2 ум. друк. арк.; 10,9 обл.-вид. арк.

Наклад 300 пр. Зам. № 1665

Видано ТОВ «ДІСА ПЛЮС»

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

серія ДК №4047 від 15.04.2011 р.

61029, м. Харків, шосе Салтівське, буд.154.

Тел. (057) 768-03-15, e-mail: disadruk@gmail.com

Адреса виробництва: 61029,

м. Харків, Ващенковський в'їзд, 16.

За сприяння студії дизайну та поліграфії «Lux Design»

Тел: (057) 761-03-61

www.luxdesign.com.ua