

Д.Д. Хайнус, здобувач⁴

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Постановка проблеми. Нині Україна впритул наблизилася до запровадження ринку землі як необхідного інституту забезпечення економічного інтересу до сільськогосподарської діяльності й досягнення високої ефективності галузі. В умовах формування інституційних засад цивілізованого ринку земель сільгосппризначення, як зазначає П.Т. Саблук, спочатку слід здійснити інвентаризацію земель в Україні, вартісне опосередкування ресурсу землі, включення вартісного ресурсу землі до складу економічної субстанції, нарахування норми прибутку на землю на таких же умовах, як і на інші види ресурсів та в інших галузях національної економіки, урахування вартості ресурсу землі в системі ціноутворення, страхування, кредитування, оподаткування та ін. [1]. Звідси стає очевидним, що вирішення цих завдань потребує відпрацювання методичного інструментарію визначення грошової оцінки сільгоспземель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням питань, пов'язаних з грошовою оцінкою сільськогосподарських земель займається значна кількість учених, серед яких: О.Д. Гнаткович, О.І. Гуторов, М.М. Федоров, В.М. Кілочко, І.П. Манько, В.О. Мельничук, К.В. Свириденко, Т.В. Хромяк та ін. [1-14]. Разом із цим багато питань залишаються невирішеними, одним з яких є необхідність певної систематизації наявних пропозицій щодо вдосконалення методологічних і методичних підходів до здійснення грошової оцінки сільгоспугідь.

Формулювання цілей статті. Метою статті є висвітлення результатів аналізу досліджень вітчизняних учених з проблеми шляхів удосконалення грошової оцінки сільськогосподарських земель.

Виклад основного матеріалу досліджень. Для визначення стану дослідження методологічних і методичних засад удосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, проблемних питань і можливих шляхів їх вирішення нами було в якості об'єкта аналізу визначено вибірку дисертаційних досліджень вітчизняних науковців у період з 1998 по 2013 рр. за ключовим словом «грошова оцінка» на

⁴ Науковий керівник – д-р екон. наук, професор Т.І. Олійник.

підставі даних системи каталогів авторефератів і дисертацій Національної бібліотеки України ім. В.І. Вернадського. Провівши аналіз та узагальнення дисертацій українських дослідників, у яких було розглянуто науково-методичні засади грошової оцінки сільськогосподарських угідь, або будь-які методичні положення чи аспекти щодо здійснення такої оцінки, було виявлено, що за період 1998–2013 рр. захищено 23 дисертації за різними науковими спеціальностями .

Однак систематизація за роками захисту, предметом та об'єктом дослідження й елементами наукової новизни засвідчила, що лише в чотирьох дисертаціях (Т.В. Хромяк, В.М. Кілочко, К.В. Свириденко, В.О. Мельничук) безпосередньо об'єктом дослідження є сукупність теоретичних, методологічних, методичних і практичних аспектів грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, ще у двох роботах (О.В. Тіпакова, І.П. Манько) складником об'єкта дисертаційного дослідження були питання вдосконалення методики грошової оцінки землі і шляхи її застосування в регулюванні земельних відносин України. Отже, із зазначених питань в Україні захищено відносно незначну кількість робіт, однак проблематика, що розглядають науковці, дає підстави стверджувати про перспективність подальших наукових досліджень щодо проблеми шляхів удосконалення грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Варто відзначити різноплановість у баченні напрямів удосконалення грошової оцінки, що, очевидно, пов'язано в першу чергу із широким спектром напрямів застосування цієї оцінки, а також із метою й завданнями, які ставили перед собою дослідники, формуючи відповідні пропозиції. Аналіз проблемних аспектів, виявлених вітчизняними науковцями в дисертаційних дослідженнях, дав змогу певною мірою систематизувати можливі шляхи вдосконалення грошової оцінки сільськогосподарських земель. Так, умовно було визначено такі шляхи удосконалення грошової оцінки сільськогосподарських земель:

- формування й модернізація методологічного базису для здійснення грошової оцінки сільськогосподарських земель (М.М. Федоров, В.М. Кілочко, І.П. Манько, А.М. Дворецький, А.А. Колосюк, Ю.Г. Гуцуляк, В.І. Сафонова О.Д. Гнаткович);

- розроблення нових і/або вдосконалення наявних методичних підходів до здійснення економічної оцінки земель як основи для визначення грошової оцінки (М.М. Федоров, В.М. Кілочко, В.М. Будзяк, Н.І. Бурлака);

- удосконалення методичних засад і/або підходів щодо визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

(М.М. Федоров, В.М. Кілочко, І.П. Манько, О.Є. Новіков, Н.М. Сапич, О.І. Гуторов, О.В. Бухало);

- обґрунтування науково-методичних засад актуалізації (оновлення) показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у відповідності до сучасних ринкових умов господарювання (О.І. Гуторов, О.Є. Новіков, В.В. Кузьома);

- формування, поглиблення й розвиток основних положень і/або методичних підходів щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок сільгосппризначення (Т.В. Хром'як, В.О. Мельничук, В.В. Кузьома, К.В. Свириденко, В.М. Заяць, О.Д. Гнаткович, О.О. Грібахо).

Далі розглянемо детальніше деякі із шляхів удосконалення грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Так, М.М. Федоров у своєму дослідженні встановив, що грошова оцінка земель визначається розміром щорічно одержуваного рентного доходу з урахуванням строку його капіталізації, який залежить від розміру відсоткової ставки за користування кредитом. Ним визначено термін капіталізації в 33 роки, що відповідає 3 %-вій платі за користування кредитом. Така ставка зумовлюється тим, що, на відміну від інших засобів виробництва, земля є найстабільнішим об'єктом вкладення капіталу й залишається постійною у сфері виробництва. На думку М.М. Федорова, розрахунок грошової оцінки окремої земельної ділянки слід здійснювати не з використанням балів бонітету ґрунтів, а на підставі показників їх економічної оцінки [2, с. 22].

Подібну думку висловлює В.М. Кілочко, який установив, що економічна оцінка земель 1988 р. не може слугувати об'єктивною основою нормативної грошової оцінки, тому пропонує для приведення економічної оцінки земель минулих років у відповідність із сучасним економічним станом господарств методичний підхід щодо корегування базових показників економічної оцінки земель у період до проведення нового туру цієї оцінки. Цей підхід передбачає визначення коефіцієнтів по кожному земельно-оціночному району (з використанням при цьому вибіркового методу, тобто даних типового для району господарства), які б відображали зміни у виробничих витратах, урожайності, окупності витрат і диференціальному доході [5, с. 10].

У той же час, на думку І. П. Манько, оновлення грошової оцінки землі через ефективність виробництва зерна, як це зроблено в 1995 р., не забезпечує такої об'єктивності даних, за якої їх можна було б беззаперечно використовувати під час оподаткування, визначення орендної плати й ціни землі [6, с. 16]. У цьому зв'язку уточнимо: нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення було проведено в Україні

лише один раз – за станом на 1 липня 1995 р.

Основні положення щодо вдосконалення методики грошової оцінки землі О. В. Тіпакової зводяться до такого: розрахунок грошової оцінки землі здійснювати в стабільній валюті (долар) на основі використання нормативу норми прибутку, що визначають залежно від рівня рентабельності; потрібно відмовитися від розрахунку виробничих витрат за технологічними картами, при цьому слід використовувати для їх визначення показники рівня рентабельності культури, що дозволяє розрахувати собівартість продукції, виражену у світових цінах; доцільно визначати середню грошову оцінку землі за п'ятирічний період, а для плодівих – за чотирьохрічний період, щоб згладити коливання урожайності [3, с. 8].

У дослідженні В.І. Сафонової обґрунтовано альтернативний методологічний підхід до розрахунку грошової оцінки землі, що базується на фактичних даних статистичної звітності: вартості всього обсягу валової продукції, отриманої з посівної площі; рівні рентабельності рослинництва. Формалізовано запропонований підхід можна представити так [12, с. 18]:

$$GO_3 = \left(BBП_p - \left[\frac{BBП_p}{(1 + K_p)} * (1 + KH_{np}) \right] + AP \right) * T, \quad (1)$$

де GO_3 – грошова оцінка 1 га землі;

$BBП_p$ – вихід валової продукції рослинництва на 1 га посівної площі;

K_p – коефіцієнт рентабельності рослинництва;

KH_{np} – коефіцієнт нормативного прибутку;

AP – абсолютна рента;

T – строк капіталізації.

Запропонований підхід, як стверджує В.І. Сафонова, дає змогу судити про реальну грошову оцінку землі, оскільки відображає зміни, що відбуваються в сільському господарстві, і може бути основою розрахунку ринкової вартості сільськогосподарських угідь з використанням коефіцієнта співвідношення попиту та пропозиції. На наш погляд, застосування цього підходу може бути перспективним, оскільки, по-перше, його основна методологічна ідея дозволяє усунути багато недоліків і суперечностей, що притаманні нормативному підходу; по-друге, його використання є не складним і не потребує спеціальної інформаційної бази та здійснення трудомістких розрахунків. Однак і він не позбавлений дискусійних моментів, один з яких полягає в тому, що в разі фактичної збитковості галузі рослинництва розрахунок втрачає економічний сенс.

Для корегування негативного впливу інфляції на нормативну грошову оцінку О.І. Гуторов пропонує замість чинної методики індексації

застосовувати інфляційний коректор як відношення середньорічного індексу інфляції, вираженого у відсотках, до 100 % (за ряд років його розраховують як добуток річних інфляційних коректорів) [11, с. 21].

До чинного дохідного методу експертної грошової оцінки сільськогосподарських угідь К. В. Свириденко пропонує внести корективи: 1) розраховуючи очікуваний чистий річний дохід використовувати коригувальні коефіцієнти (коефіцієнт урожайності – K_y , коефіцієнт зернової сівозміни – $K_{з.с.}$, коефіцієнт світових цін – K_w , коефіцієнт чистих парів – K_n); 2) за інформаційну базу брати статистичні дані урожайності зернових за кілька років, а ціну на зерно – на світовому рівні. Кінцева формула для розрахунку очікуваного чистого операційного доходу від земельної ділянки має такий вигляд [7, с. 10]:

$$D_o = (Y \cdot C - Z \cdot K_z) \cdot K_y \cdot K_n \cdot K_{з.с.} \cdot K_w \quad (2)$$

де Y – урожайність зернових у розглянутому році, ц/га;

C_T – поточна ціна реалізації зерна, грн/ц;

Z – виробничі витрати, грн/га.

На підставі зазначеного вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення розраховують за формулою:

$$C = \frac{D_o}{C_k}, \quad (3)$$

де C – поточна вартість земельної ділянки, грн/га;

D_o – чистий операційний або рентний річний дохід, грн/га;

C_k – ставка капіталізації.

Наведений перелік шляхів удосконалення грошової оцінки с.-г. земель не є вичерпним, але він великий і різноманітний. Деякі з них уже втратили свою актуальність через невпинні трансформації економічних відносин, однак є й такі, що заслуговують уваги в перспективі.

Висновки. На основі проведеного аналізу виявлено, що українськими вченими захищено лише шість дисертацій, які частково або повністю присвячені проблемам удосконалення методологічних і методичних положень удосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. На основі систематизації цих досліджень виявлено основні шляхи вдосконалення грошової оцінки сільськогосподарських угідь: а) формування й модернізація методологічного базису для здійснення грошової оцінки земель; б) розроблення нових і/або вдосконалення наявних методичних підходів до здійснення економічної оцінки земель як основи для визначення грошової оцінки; в) удосконалення методичних засад і/або підходів щодо

визначення нормативної грошової оцінки земель; г) обґрунтування науково-методичних засад актуалізації (оновлення) показників нормативної грошової оцінки земель у відповідності до сучасних ринкових умов господарювання; д) формування, поглиблення й розвиток основних положень і/або методичних підходів щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок. У подальших дослідженнях слід провести апробацію найперспективніших методичних підходів до грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Бібліографічний список: 1. Саблук П.Т. Напрями аграрних трансформації в Україні: погляд у майбутнє / П.Т. Саблук // Організаційно-економічні та інституціональні засади трансформації в аграрній сфері України: матеріали зборів керівників, спеціалістів та вчених-аграрників Харківської області, 28 березня 2011 р. – Х.: ХНТУСГ, 2011. – С. 15–28. 2. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві (теорія, методологія, практика) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук: спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / М.М. Федоров. – К., 1998. – 41 с. 3. Тіпакова О.В. Удосконалення методики грошової оцінки землі і шляхи її використання у сільському господарстві Криму: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / О.В. Тіпакова. – Сімферополь, 2000. – 18 с. 4. Хромяк Т.В. Удосконалення методики ринкової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / Т.В. Хромяк. – Луганськ, 2003. – 22 с. 5. Кілочко В.М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.08.01 «Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища» / В.М. Кілочко. – К., 2004. – 20 с. 6. Манько І. П. Застосування грошової оцінки в регулюванні земельних відносин України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.02.03 «Організація управління, планування і регулювання економікою» / І.П. Манько. – Ужгород, 2005. – 19 с. 7. [Свириденко К.В.](#) Грошова оцінка сільськогосподарських угідь степової зони Криму та її використання для підвищення їх економічної ефективності: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / К.В. Свириденко. – Сімферополь, 2006. – 23 с. 8. Бабич М.М. Формування ефективних ринкових земельних відносин в аграрних підприємствах: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд.

екон. наук: спец. 08.00.04 «Економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності)» / М.М. Бабич. – Сімферополь, 2008. – 20 с. 9. Мельничук В.О. Економічні засади експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища» / В.О. Мельничук. – К., 2009. – 20 с. 10. Сапич Н.М. Економічна ефективність землекористування сільськогосподарських підприємств і податкова складова її регулювання: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.04 «Економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності)» / Н.М. Сапич. – Суми, 2009. – 20 с. 11. Гуторов О.І. Стратегія формування сталого землекористування в сільському господарстві: теорія, методологія, практика: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук: спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища» / О.І. Гуторов. – К., 2010. – 40 с. 12. Сафонова В.І. Організаційно-економічні основи розвитку земельних відносин в аграрному природокористуванні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук: 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища» / В.І. Сафонова. – Одеса, 2010. – 36 с. 13. Бурлака Н.І. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.03 «Економіка та управління національним господарством» / Н.І. Бурлака. – К., 2011. – 20 с. 14. Гнаткович О.Д. Методологія реформування економічних земельних відносин на засадах сталого розвитку регіону: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук: спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища» / О.Д. Гнаткович. – Львів, 2013. – 41 с.

Хайнус Д.Д. Пути совершенствования денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения. Проведен анализ диссертационных работ, посвященных денежной оценке сельскохозяйственных земель аграрных предприятий. Выявлены основные пути совершенствования денежной оценки сельскохозяйственных земель.

Haynus D. The ways of perfection of money valuation of the agricultural land. The analysis dissertational works devoted to money value of agricultural land of agrarian enterprises. The basic ways of perfection money valuation of agricultural land is identified.