

Д.Д. Хайнус, здобувач^{††}

Харківський національний аграрний університет ім. В. В. Докучаєва

НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

Постановка проблеми. У сучасних умовах господарювання України широкого розвитку набуває питання регулювання земельних відносин у контексті прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Роль грошової оцінки землі постійно зростає, при цьому визначення реальної грошової оцінки землі становить найбільшу практичну складність і посідає чи не найголовніше місце в економічному регулюванні земельних відносин. В Україні створено нормативно-методичну базу для здійснення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, яка містить низку методик і порядків визначення цієї оцінки, водночас їй властиві певні недоліки. Для забезпечення (розробки) єдиного методологічного підходу до визначення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, який би забезпечував об'єктивність і достовірність отриманих даних, необхідно проаналізувати чинну нормативно-методичну базу та виявити її недоліки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням питань, пов'язаних з нормативно-методичним забезпеченням грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення займається значна кількість учених, серед яких: О.І. Гуторов, В.М. Кілочко, А.Г. Мартин, А.І. Пантелеймонов, В.М. Русан, М.М. Федоров та ін. [1-5]. Разом із цим багато питань залишаються невирішеними, одним з яких є необхідність аналізу чинних нормативно-правових актів з нормативною грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь.

Формулювання цілей статті. Метою статті є висвітлення особливостей нормативно-методичного забезпечення грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Виклад основного матеріалу досліджень. За предметом регулювання грошової оцінки сільськогосподарських угідь чинні нормативно-правові акти умовно згруповано в три групи: до першої групи належать ті, що визначають загальні засади здійснення оцінки землі; другу групу становлять нормативно-правові акти щодо нормативної грошової

^{††} Науковий керівник – д-р екон. наук, професор Т.І. Олійник.

оцінки землі; до третьої групи належать акти щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок (таблиця).

Перелік чинних законодавчих і нормативно-правових актів з грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Дата прийняття	Вихідні дані	Дата останніх змін внесених згідно із законами та постановами	Назва документу
1	2	3	4
<i>Законодавчі та нормативно-правові акти з оцінки земель</i>			
25.10.2002 р.	№ 2768-III	№ 639-VII від 10.10.2013	Земельний кодекс України
02.12.2010 р.	№ 2755-VI	№ 657-VII від 24.10.2013	Податковий кодекс України
11.12.2003 р.	№ 1378-IV	№ 5462-VI (5462-17) від 16.10.2012	Закон України «Про оцінку земель»
<i>Продовження таблиці</i>			
1	2	3	4
<i>Нормативно-правові акти з нормативної грошової оцінки земель</i>			
23.03.1995 р.	№ 213	№ 492 від 23.05.2012	Постанова КМУ «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»
07.01.2006 р.	№ 18/15/21/11	-	Спільний наказ Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури та УААН «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»
24.06.2009 р.	№ 335	-	Галузевий стандарт СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»
<i>Нормативно-правові акти з експертної грошової оцінки земельних ділянок</i>			
11.10.2002 р.	№ 1531	№ 1248 (1248-2011-п) від 16.11.2011	Постанова КМУ «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»
10.09.2003 р.	№ 1440	№ 231 (231-2013-п) від 04.03.2013	Постанова КМУ «Про затвердження національного стандарту № 1»
28.10.2004 р.	№ 1442	№ 231 (231-2013-п) від 04.03.2013	Постанова КМУ «Про затвердження національного стандарту № 2»

05.10.2004 р.	№ 1303	№ 930 (930-2012-п) від 10.10.2012	Постанова КМУ «Про затвердження Порядку визнання Державним комітетом по земельних ресурсах статусу саморегульованої організації оцінювачів, що проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок»
18.07.2007 р.	№ 941	№ 930 (930-2012-п) від 10.10.2012	Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок»
09.01.2003 р.	№ 2	№ 80 (z0698-04) від 22.03.2004	Наказ Держкомзему «Про Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок»

Джерело: сформовано на основі офіційних даних Державного агентства земельних ресурсів України.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель», яким визначено правові засади проведення оцінки земель, грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною та експертною. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок використовують для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 га для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертну грошову оцінку земельних ділянок і прав на них проводять з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертну грошову оцінку земельних ділянок використовують при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок і прав на них, крім випадків, визначених вказаним Законом, а також іншими законами.

Нормативно-методичне забезпечення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні базується на «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» і «Методиці грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Як показав аналіз досліджень [1-5], сучасна нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь містить низку недоліків, серед яких основними є такі:

1. Згідно зі ст. 18 Закону України «Про оцінку земель», нормативну

грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводять не рідше ніж один раз на 5–7 років. Водночас після прийняття у 2003 р. зазначеного Закону вже пройшло 10 років, а фактично нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення було проведено в 1995 р., тобто більш ніж 18 років тому. Більше того, під час проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення станом на 01.07.1995 р. використовували такі вихідні дані: коефіцієнт норми рентабельності (0,35); середньорічна врожайність зернових за 1986–1990 рр. (31,5 ц/га); середньорічна ціна реалізації 1 ц зерна за 1986–1990 рр. (17 грн); середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна за 1986–1990 рр. (303 грн). По-суті чинна нормативна грошова оцінка базується на даних більш ніж двадцятирічної давнини, тобто ці дані є застарілими й не відповідають сучасним реаліям.

2. Згідно зі ст. 17 Закону України «Про оцінку земель», економічну оцінку земель проводять не рідше як один раз у 5–7 років. Однак останній (третій) тур економічної оцінки земель за результатами господарювання колгоспів і радгоспів у 1981–1987 рр. було проведено ще у 1988 р., тобто такий вид землеоціночних робіт вже 25 років не проводили. Очевидно, що вказану економічну оцінку не можна вважати адекватною сучасним умовам господарювання в Україні, однак нормативні документи щодо методичних засад і порядку її проведення в Україні нині відсутні. Зважаючи на це, а також з огляду на існування грошової оцінки земельних ділянок, деякі дослідники економічну оцінку земель як виду земельно-кадастрових робіт вважають досить сумнівною.

Починаючи з 2000 р., відповідно до Постанови КМУ від 12.05.2000 р. № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель», проводять індексацію грошової оцінки земель, основою для чого визначено середньорічний індекс інфляції року, за результатами якого проводять індексацію. Згідно зі ст. 289 Податкового кодексу України передбачено, що Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексують нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовують кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Згідно з Порядком проведення індексації грошової оцінки земель, якщо середньорічний індекс інфляції року, за результатами якого проводять індексацію, не перевищував 110 %, то його не враховували при

визначенні коефіцієнта індексації, а якщо перевищував – враховували лише в частині, що перевищувала цей показник. Таким чином, кумулятивний коефіцієнт індексації з 1995 р. до 2011 р. становив 3,2, у той час як кумулятивне значення індексу споживчих цін збільшилося у 7,628 рази, що у 2,384 рази більше застосованого коефіцієнта індексації. Як зазначають дослідники, індексація показників нормативної грошової оцінки земель, що здійснювалась і базувалась на середньорічних індексах інфляції, не спроможна врахувати динаміку рентного доходу, що одержують на землях сільськогосподарського призначення.

Очевидно, зважаючи на зазначене, Постановою КМУ від 31 жовтня 2011 р. № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» для 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), застосовано коефіцієнт 1,756. Коефіцієнт змін у рентному доході 1,756, встановлений указаною постановою, визначений на основі середньої за семирічний період (з 2004 р. до 2010 р., враховано період ротації семипільної польової сівоzmіни) ціни реалізації сільськогосподарськими підприємствами (крім малих) зернових і зернобобових культур, за даними Державної служби статистики України, яка зросла у 5,621 рази й становила 702,59 грн/т, або 70,26 грн/ц (для порівняння: у 1995 р. – 12,50 грн/га.

Однак, як зазначено в аналітичній записці «Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні», єдиний для всіх областей України коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки ріллі 1,756 не враховує специфічні природно-кліматичні умови різних регіонів України, і його застосування негативно вплине на економічні показники господарювання сільськогосподарських підприємств. Тому чинна методика нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель потребує суттєвого удосконалення в частині розробки диференційованого для областей України коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки ріллі [4].

Очевидно, враховуючи недоліки й критику чинної методики, у 2013 р. розроблено Проект постанови КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» з метою державного регулювання земельних відносин шляхом запровадження нового методичного підходу до розрахунків нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Згідно із цим підходом, нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь визначають відповідно до нормативів капіталізованого рентного доходу природно-сільськогосподарських

районів Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, згідно з додатком до вказаної Методики, та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів [6].

Слід зазначити, що нова методика нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь ґрунтується на фактичній урожайності, тобто диференціація нормативної грошової оцінки ріллі у регіонах прив'язана до фактичної врожайності там основних сільськогосподарських культур за останні 4 роки. Як зазначив заступник голови Державного агентства земельних ресурсів України Є. Бердніков, фактична врожайність – це єдиний інтегральний підсумовуючий показник, який дозволяє об'єктивно оцінити родючість земель з урахуванням особливостей природно-кліматичних умов. При цьому, за новою методикою нормативна грошова оцінка ріллі в середньому по Україні зменшиться загалом на 7 %, у той час як нині вона становить 20 тис. 635 грн за 1 гектар ріллі.

Висновки. Здійснене дослідження дозволило нам проаналізувати найбільш суттєві недоліки, притаманні законодавчому регулюванню грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Незважаючи на створене нормативно-методичного забезпечення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, нині не в повній мірі виконуються норми Закону України «Про оцінку земель», зокрема не виконуються положення ст. 17, 18, що слід визнати неприпустимим у сучасних умовах. Найближчим часом для вирішення проблем з удосконалення нормативно-методичного забезпечення грошової оцінки сільськогосподарських угідь за участю науки слід ретельно опрацювати нову методику нормативної грошової оцінки. Запровадження адекватного вимогам часу порядку грошової оцінки сільськогосподарських угідь потребує значної законодавчої роботи не лише щодо нормативної грошової оцінки, а й у контексті експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Бібліографічний список: 1. Гуторов О.І. Методичні засади удосконалення (оновлення) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / О.І. Гуторов // Науковий вісник ЛНАУ. Серія «Економічні науки». – Луганськ : «Елтон-2». – № 39. – 2012. – С. 61–67. 2. Мартин А.Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 32–37. 3. Пантелеймонов А.І. До питання нормативно-правового та методичного забезпечення грошової оцінки земель / А.І. Пантелеймонов, В.М. Кілочко // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 1. – С. 44–48. 4. Русан В.М. Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні:

аналітична записка [Електронний ресурс] / В.М. Русан. – Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>. 5. Федоров М.М. Методологічні та методичні засади удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / М.М. Федоров – К.: ННЦ «ІАЕ», 2009. – 31 с. 6. Проект постанови КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonotvorcha-diialnist/574.html?view=normativeact>.

Хайнус Д.Д. Нормативно-методическое обеспечение денежной оценки сельскохозяйственных угодий. Освещено состояние нормативно-методического обеспечения денежной оценки сельскохозяйственных угодий. Выявлены основные недостатки методики нормативной денежной оценки сельскохозяйственных угодий.

Haynus D. The regulatory methodical providing of monetary valuation of agricultural land. The regulatory methodical providing of monetary valuation of agricultural land is shown. The basic shortcomings of the normative monetary evaluation methods farmland is defined.