

І.В. Кошкалда, д-р екон. наук, професор

Харківський національний аграрний університет імені В.В Докучаєва

Т.В. Анопрієнко

**Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова**

УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У статті розглянуті існуючі порядки проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та запропоновано звернути увагу на раціональне та ефективне використання земельних ділянок, під час їх оцінки, особливо у контексті державного регулювання земельних відносин, збереження земельно-ресурсного потенціалу.

***Ключові слова:** нормативна грошова оцінка, експертна грошова оцінка, державне регулювання, земельна ділянка.*

Постановка проблеми. На сьогоднішній день прийнято ряд методик та порядків [1-8], які регулюють питання грошової оцінки земель різних категорій земель та функціонального використання. Особливої уваги заслуговують землі сільськогосподарського призначення під час підготовки до зняття мораторію на вільний продаж зазначених земель та прав на них [9]. Тому стає актуальним питання формування прозорого та відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення, яке неможливе без проведення грошової оцінки земельних ділянок.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання грошової оцінки в Україні постало під час переходу від єдиної державної до трьох рівноправних форм власності на землю та визнання земельних ділянок як об'єктів нерухомості. Проблеми формуванню та регулюванню аграрного ринку досліджені у працях А. Мартина [10-12], М. Корецького та інших [13]. Питанням грошової оцінки земель приділяють значну увагу зарубіжні та вітчизняні вчені та практики Г. Харрисон [14], Л. Перович, Ю. Губар [15], Ю. Палеха [16, 17], Ю. Дегтяренко, М. Лихогруд, Ю. Манцевич [17], Л. Сухомлін [18], О. Нів'євський, С. Кандул [19], С. Войтенко, Ю. Кравченко [20] та інших. При цьому можна відзначити, що не всі положення, які закріплені законодавчо, виконуються своєчасно,

що призводить до гальмування під час формування відкритого ринку земель усіх категорій, в основі якого покладена грошова оцінка земель.

Формулювання цілей статті. Метою дослідження є визначення особливостей інформаційного забезпечення грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення в сучасних умовах та формування нової актуальної моделі грошової оцінки сільськогосподарських земель, заснованої на принципі раціонального та ефективного використання земельних ділянок.

Виклад основного матеріалу досліджень. На сьогодні однією з вимог відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення є прийняття закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [21]. Проектом закону передбачені особливості продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності. Так, ділянки, які перебувають у приватній власності продаються за ініціативою їх власників, шляхом укладення договорів купівлі-продажу з покупцями, або на конкурентних засадах шляхом проведення електронних земельних торгів, як і земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності. При цьому стартова ціна продажу таких земельної ділянки не може бути нижчою за її експертну грошову оцінку, що повинна проводитися відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [22]. Проектом передбачений обмін земельними ділянками сільськогосподарського призначення, особливості застави таких ділянок, та їх мінімальні розміри під час поділу та граничні максимальні розміри. При цьому передбачено внести зміни до Земельного кодексу України та дозволити набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземцям та особам без громадянства.

Згідно діючого законодавства [9, 22] нормативна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково проводиться під час визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні 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 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд. На сьогоднішній день переважна частина земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва передана в оренду на основі даних нормативної грошової оцінки таких ділянок, так як під час паювання передбачався саме такий вид

оцінки. Тому вартість ділянок в одному господарстві яке розпайоване на сьогоднішній день однакова на всій території (крім ділянок які створилися шляхом їх 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.

На сьогоднішній день нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться за порядком наведеним на рисунку 1.

У свою чергу експертна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться за порядком наведеним на рис. 2.



Рис. 1. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Враховуючи цілі використання результатів нормативної та експертної грошової оцінки земель можна стверджувати про необхідність державного регулювання процесів грошової оцінки земель, особливо що стосується земель сільськогосподарського призначення. Тому на наш погляд доцільно під час оцінки застосовувати принцип раціонального та ефективного використання земельних ділянок.



Рис. 2. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Принцип раціонального та ефективного використання земельних ділянок – це основні положення (заходи), які спрямовані на виконання положень конституції України та інших законодавчих актів, якими

керуються суб’єкти землеустрою під час використання земельних ділянок, які засновані на ощадливому ставленні до земельних ресурсів, збереженню та покращенню їх позитивних властивостей на тривалий час, за умови застосування новітніх технологій та отримання економічної вигоди, при цьому ці заходи є фізично можливими та юридично дозволеними. Принцип раціонального та 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 наступний вид (рис. 3, 4 відповідно).

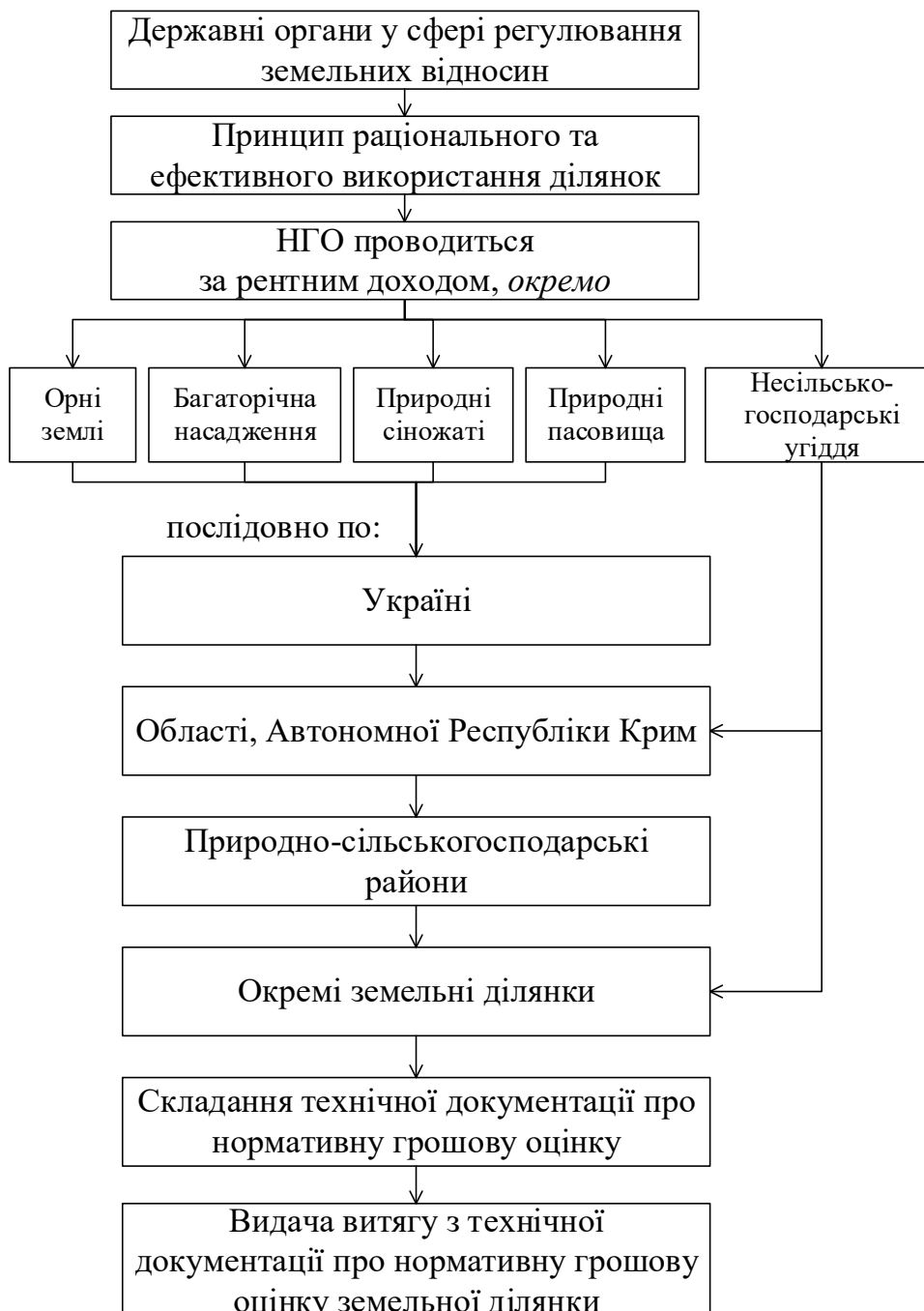


Рис. 3. Удосконалений порядок проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення



Рис. 4. Удосконалений порядок проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Отже, застосувавши під час нормативної та експертної грошової оцінки принцип раціонального та 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.

Висновки. Підводячи підсумки можна відзначити:

1. Враховуючи особливості чинної нормативно-правової бази та застосування новітніх інформаційних технологій стає можливим застосування нових принципів та алгоритмів оцінки земельних ділянок, особливо під час відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення.

2. Запропонований алгоритм врахування принципу раціонального та ефективного використання земельних ділянок дасть змогу ефективного державного регулювання у сфері земельних відносин, особливо під час вирішення питань використання та оцінки земель.

Бібліографічний список: 1. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п> – 10.08.2018. – Загол. з екрану. 2. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п> – 10.08.2018 р. – Загол. з екрану. 3. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п> – 10.08.2018 р. – Загол. з екрану. 4. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п> – 10.08.2018 р. – Загол. з екрану. 5. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16> – 10.08.2018 р. – Загол. з екрану. 6. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06> – 10.08.2018 р. – Загол. з екрану. 7. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13/print1360517383069506> – 10.08.2018 р. – Загол. з екрану. 8. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

<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> – 10.08.2018 р. – Загол. з екрану. 9. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> – 10.08.2018. – Загол. з екрану. 10. Мартин А.Г. Державне регулювання ринку земель: принципи, завдання, механізми // Землеустрій і кадастр. – № 1. – 2008. – С. 35-41. 11. Мартин А. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення // Землевпорядний вісник. – № 6. – 2011. – С. 32-37. 12. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya-> – 10.04.2018 р. – Загол. з екрану. 13. Корецький М.Х. Державне регулювання розвитку аграрної сфери економіки України: Моногр. – Київ, 2002. – 260 с. 14. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», учебн. пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994. – 231 с. 15. Перович Л. М., Губар Ю.П. Оцінка нерухомості: навч. посібник. – МОН Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с. 16. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. наукове видання / Палеха Ю.М. – Київ: Профі, 2006. – 324 с. 17. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посібник / Дегтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – Київ: Профі, 2007. – 624 с. 8 іл. 18. Сухомлін Л.В. Концептуальні питання грошової оцінки сільськогосподарських угідь в умовах становлення ринку земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/old_jrn/Chem_Biol/Vkhnau_ekon/2011_12/pdf/22.pdf. – 10.04.2018 р. – Загол. з екрану. 19. О. Нів'євський, С. Кандул Скільки коштує українська земля? Очікувана вартість земель с/г призначення після зняття мораторію. – [консультативна робота AgPP № 32, – Німецько-Український Аграрний Діалог, Інститут економічних досліджень та політичних консультацій. – Київ. – 2011. – 23 с. 20. С. Войтенко Моніторинг земельного ринку / Войтенко С.П., Кравченко Ю.В. // Містобудування та територіальне планування. – Київ: КНУБА, 2010. – Вип. 36. – С. 59–62. 21. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724 – 10.04.2018 р. – Загол. з екрану. 22. Про оцінку земель: закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> – 10.08.2018. – Загол. з екрану.

И.В. Кошкалда, Т.В. Аноприенко. Совершенствование денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения. В статье рассматриваются существующие порядки проведения нормативной и экспертной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения, и предлагается обратить внимание на рациональное и эффективное использование земельных участков, во время их оценки, особенно в контексте государственного регулирования земельных отношений, сохранения земельно-ресурсного потенциала.

Ключевые слова: нормативная денежная оценка, экспертная денежная оценка, государственное регулирование, земельный участок.

I.V. Koschkalda, T.V. Anoprienko. Improvement of money evaluation of land for agricultural purposes. In Ukraine the issue of land monetary evaluation arose during the transition from a single state form of ownership to three equal form of ownership of land and the recognition of land plots as real estate. It may be noted that not all principles, which are written in law are implemented in a timely manner, this leads to inhibition during the formation of an open market of land of all categories, which has monetary valuation of land as a based. Taking into account the goals of using the results of normative and expert monetary valuation of land, we can insist on the necessity of state regulation of land valuation processes, especially on the subject of agricultural lands.

The article examines the existing procedures for conducting normative and expert monetary valuation of agricultural land and offers to pay attention to the rational and effective use of land during assessment, especially in the context of state regulation of land relations, conservation of land and resource potential.

The purpose of the study is to determine the features of information provision of monetary valuation of agricultural land in modern conditions and the formation of a new current model of monetary valuation of agricultural land based on the principle of rational and efficient use of land.

According to the regulatory framework and the application of advanced information technologies, it becomes possible to apply new principles and algorithms for valuation, especially while opening the market of agricultural lands.

The offered algorithm concerning principle of rational and efficient use of land will enable effective state regulation in the field of land relations, especially during solving issues of land use and evaluation.

Key words: normative monetary evaluation, expert monetary estimation, state regulation, land plot.