

УДК 332.3

Гончаров Віктор Володимирович, Синявін Владислав Леонідович
Сумський національний аграрний університет
(Суми, Україна)

**ОСОБЛИВОСТІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ
ВІДНОСИН**

Анотація. У статті розглянуті проблемні питання, що виникають при проведенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у відповідності з новою Методикою нормативної грошової оцінки земель. Зроблений аналіз методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та відповідність її новим економічним умовам.

Ключові слова: земельні відносини, земельна реформа, оцінка землі, стан ґрунтів, рентний дохід, оподаткування.

**ОСОБЕННОСТИ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ**

Аннотация. В статье рассмотрены проблемные вопросы, возникающие при проведении нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с новой методикой нормативной денежной оценки земель. Проведен анализ методического обеспечения нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и соответствие ее новым экономическим условиям.

Ключевые слова: земельные отношения, земельная реформа, оценка земли, состояние почвы, рентный доход, налогообложение.

**FEATURES OF THE REGULATORY MONETARY VALUATION OF AGRICULTURAL LANDS IN THE
REGULATION OF LAND RELATIONS**

Abstract. The article examines the problematic issues that arise when carrying out normative monetary valuation of agricultural lands in accordance with the new Methodology of normative monetary valuation of lands. An analysis of methodical provision of normative monetary valuation of agricultural lands and its compliance with new economic conditions was made.

Key words: land relations, land reform, land assessment, soil condition, rental income, taxation.

Земельна реформа в Україні дала поштовх до розвитку земельних відносин, де важливу роль відіграє нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського (далі с/г) призначення, запровадження, якої слугувало прийняття в 1995 році Закону України «Про плату за землю» [1].

Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. №213 затверджена «Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» де зазначено, що «грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, при купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів колективних с/г підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань кооперативів» [2]. З прийняттям постанови КМУ України від 12.05.2000 р. №783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» [3], грошова оцінка земельних ділянок кожний рік станом на 1 січня уточняється на коефіцієнт індексації. Починаючи з січня 2012 р. на підставі постанови КМУ України від 31.10.2011 р. «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [4], вимогами якої передбачено, що для встановлення змін у рентному доході, який виникає при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 01.07.1995 р. (з урахуванням індексації) застосовується коефіцієнт 1,756. Відповідно до цього нормативна грошова оцінка одного гектара ріллі у 2012 р. збільшилась до 20635 грн. Вказана Методика проіснувала до 2021 року і забезпечувала регулювання земельних відносин стосовно земель с/г призначення.

Значення нормативної грошової оцінки земель в сучасних умовах постійно зростає. Тому об'єктивність оцінки вкладу землі в суспільний продукт є надважливою для кожного етапу сталого розвитку регіонів і держави загалом [5]. Особливу роль нормативна грошова оцінка земель відіграла при проведенні паювання земель, які знаходились в колективній власності сільгосппідприємств та організацій. Кожному члену с/г підприємства видавався сертифікат на право на земельну частку (пай) де вказана вартість у відповідності з нормативною грошовою оцінкою підприємства. І вона є вихідною для визначення розміру земельної частки (паю) на місцевості при виході із підприємства і укладення різних правочинів.

Землі сільськогосподарського призначення відіграють важливу роль у виробництві с/г продукції та слугують надійним інструментом у забезпеченні матеріальних та нематеріальних благ суспільства. З метою формування цінової політики землі, визначення розміру витрат, понесених при вирощуванні сільгосппродукції, визначення орендної плати проводиться нормативна грошова оцінка. Наукові концепції щодо оцінки земель с/г призначення були розроблені вченими економічного спрямування: П. Веденічева Д. Добряк, І. Михасюк, В. Месель-Веселяк, А. Третяк, М. Федорова, Н. Солов'яненко.

Методика розрахунку нормативної грошової оцінки земель с/г призначення дещо особлива, і має ряд відмінностей. До 2021 року в Україні існувала окрема методика стосовно розрахунку земель с/г призначення. Обчислювалася за формулою:

$G_{зд} = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг$, де площа агровиробничої групи ґрунтів с/г угідь множилась на НГО агровиробничої групи ґрунтів с/г угідь та додавалася до добутку площі не с/г угідь та нормативу несільськогосподарських угідь. Грошова оцінка земель проводиться окремо за с/г угіддями. Основою визначення грошової оцінки с/г земель є родючість ґрунтів. За допомогою проведення бонітування ґрунтів, яке має на меті визначення якості ґрунтів, виділяли агровиробничі групи ґрунтів, які найбільше здатні відтворювати природно-ресурсний потенціал.

Під дією багатьох факторів хімічний склад і фізичні властивості ґрунтів постійно змінюються. Стрімкі кліматичні зміни, незбалансована господарська діяльність поступово призведе до деградації ґрунтів. Для підтримки гумусового балансу, та розвитку природно-ресурсного потенціалу застосовуються заходи щодо поліпшення якості ґрунтів. Таким чином, за допомогою отриманих даних з аналізу стану ґрунту, ми можемо розробити комплекс заходів, спрямованих на покращення стану ґрунтів, які підвищать продуктивність, тим самим збільшать дохідність.

На визначення вартості земель с/г земель впливають також інші фактори: екологічна ситуація, місце розташування, функціональне використання. Місце розташування земельної ділянки характеризується впливом зональних і локальних факторів.

Основним підґрунтям визначення грошової оцінки земель с/г призначення є рентний дохід. Рентна основа характеризується доходом від вирощування сільськогосподарської культури. Тобто, нормативної грошової оцінки с/г земель визначатиметься продажем 1 га вирощуваної культури.

Нова методика, яка набула чинності 2021 року, найпростішим способом описує загальний метод розрахунку для всіх категорій земель. Формула має такий вигляд: $C_n = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні$. Площа земельної ділянки множитьсся на Норматив капіталізованого рентного доходу (зазначений у Додатку Методики), та коефіцієнти, які характеризують розташування земельної ділянки [6].

Розділяємо думку вчених Г. Шарій та Т. Одарюк щодо непорозумінь по новій Методиці в розрахунках визначення нормативу капіталізованого рентного доходу для земель с/г призначення – 27520 гривень за гектар, який став основою для інших нормо утворень. І якщо брати розрахунки по багаторічним насадженням то по новій Методиці вартість одного гектара зменшилась на 2018,9 грн, а якщо брати до уваги загальну площу багаторічних насаджень в державі яка становить 892,4 тис га. То при розрахунках можна уявити, які значні кошти не надійдуть до бюджетів територіальних громад. Існуючі на цей час нормативи грошової оцінки земель знижують платежі в бюджет, якщо порівнювати з оподаткуванням Євросоюзу це в 10 і більше разів менше.

Підсумовуючи, можна зробити висновок, що розроблені нормативи по грошовій оцінці земель понизили нормативну оцінку с/г земель. Вказане дає можливість монополістам по використанню с/г земель отримувати додаткові значні прибутки, а територіальним громадам зменшення надходження коштів в бюджет. Пропонуємо існуючу Методику в частині розрахунку нормативної грошової оцінки земель с/г призначення переглянути з урахуванням відповідних методик Євросоюзу. З суттєвими економічними змінами, функціонуванням ринку земель сільськогосподарського

призначення, нормативна грошова оцінка стає дедалі актуальною і потребує постійної уваги на рівні держави.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:

1. Про плату за землю: Закону України від 03.07.1992 р. № 2535-XII. Втратив чинність: 01.01.2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text> (дата звернення: 20.11.2022).
2. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213. Втратила чинність: 10.11.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text> (дата звернення: 20.11.2022).
3. Про проведення індексації грошової оцінки земель: Постанова КМУ України від 12.05.2000 р. №783. Втратила чинність: 08.02.2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/783-2000-%D0%BF#Text> (дата звернення: 20.11.2022).
4. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова КМУ України від 31.10.2011 р. №1185 Втратила чинність: 10.11.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 20.11.2022).
5. Шарій Г., Одарюк Т. Нормативна грошова оцінка земель: Наскільки вона є виваженою і ефективною? *Землепорядний вісник*. 2022. №6. С. 23-29.
6. Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. №1147. Дата оновлення: 06.07.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 20.11.2022).