

МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ПОДАЛЬШОГО УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРЬСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Земля – найцінніше багатство будь-якої країни, оскільки вона є основою для ведення всіх видів діяльності людини. Виходячи з великого її значення, земля повинна бути оцінена на відповідному рівні, як і будь-який ресурс. Особливого значення проблема оцінки землі має в умовах земельного ринку, становлення якого поступово відбувається в Україні.

Основою всіх видів оцінок землі є її нормативна грошова оцінка. Згідно Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель» [1], нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться в таких випадках:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно з законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка землі визначається згідно нової «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 [2].

Згідно цієї методики нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою (1):

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг, \quad (1)$$

де $Гзд$ — нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

$Пагр$ — площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

$Гагр$ — нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

$Пнсг$ — площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

$Гнсг$ — норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

В свою чергу нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів ($Гагр$) визначається за формулою (4):

$$Гагр = Гу \times Багр : Б, \quad (4)$$

$Гу$ — норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

$Багр$ — бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Б — середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя [2].

Принциповою відмінністю нової методики є використання нормативу капіталізованого рентного доходу, який визначається шляхом відношення загального рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення до облікової ставки НБУ.

В свою чергу норматив капіталізованого рентного доходу визначається шляхом підсумовування:

- частини результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, що припадає на рентний дохід (перевищення рівня рентабельності сільського господарства на загальним рівнем рентабельності по економіці України);
- частини витрат сільськогосподарських підприємств, що припадає на виплату орендної плати власникам земельних ділянок (земельних часток (паїв));
- частини витрат сільськогосподарських підприємств, що припадає на виплату орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- абсолютного рентного доходу, що формується за рахунок державної підтримки сільського господарства України [3].

Цілком підтримуємо те, що при визначенні нормативу капіталізованого рентного доходу використовуються сучасні дані діяльності підприємств та сучасна ставка НБУ.

Погоджуємося з тим, що при визначенні абсолютного рентного доходу використовуються дані про державну підтримку сільського господарства, а не необґрунтований норматив 1,6ц. Однак, вважаємо, що більш доцільно абсолютний рентний дохід визначати, виходячи з потреби у коштах на фінансування землевпорядкувальних та землеохоронних робіт.

Однак, незважаючи на переваги нової методики, в ній все ж таки не закладений механізм щодо стимулювання раціонального землекористування. Так, для визначення норматив капіталізованого рентного доходу використовуються бали бонітету, що отримані в результаті бонітування земель України, що здійснене ще у 1993 році. Однак, на сьогодні ці бали можуть бути іншими, оскільки останнім часом урожайність сільськогосподарських культур значно зросла, що пояснюється використанням сучасних технологій агрохолдингами. Але, при цьому підприємства не дотримуються сівозміни, скоротили набір культур до трьох-чотирьох. В таких умовах зростання урожайності пояснюється не тільки новими сортами, але, переважно застосуванням великих доз добрив, що призводить до забруднення сільськогосподарських земель. Відповідно, вміст хімічних речовин та мікроелементів, що є одним з показників визначення балів бонітету, сьогодні може значно відрізнятися від цих показників станом на 1993 рік.

Також дискусійним є припущення про те, що рентний дохід може розглядатися як частина результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, що одержана ними понад рівень рентабельності, характерний для нерентних (несільськогосподарських) галузей економіки України. Оскільки рентний дохід виникає внаслідок кращої якості ґрунтів, кращого місцезорозташування земельних ділянок та додаткових вкладень в підвищення родючості. Вважаємо більш доцільним рентний дохід визначати на основі порівняння доходу на кращих та гірших за родючістю землях.

Таким чином, для подальшого удосконалення методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення необхідно:

- провести сучасне бонітування ґрунтів;
- перед бонітуванням провести агрохімічне обстеження ґрунтів на предмет визначення вмісту не тільки поживних речовин та мікроелементів, а також і забруднюючих речовин;
- при визначенні взаємозв'язку між балами бонітету та урожайністю врахувати дотримання раціональних сівозмін;

- рентний дохід визначати на основі порівняння доходу на кращих та гірших за родючістю землях;
- врахувати соціальний та екологічний [4] чинники, а також наявність доступних водних ресурсів, захисних лісосмуг;
- при визначенні абсолютної ренти враховувати не лише дані про підтримку державою сільського господарства, а й дані про потребу у коштах на фінансування землевпорядкувальних та землеохоронних робіт.

Література:

1. Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель» [Ел. ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
2. «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 [Ел. ресурс] - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF/paran11#n11>
3. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин [Ел. ресурс] // Землеустрій і кадастр. – 2013 - №3. – С.30-51. – Режим доступу : <https://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya-metodichnikh-zasad-normativnoji-groshovoji-otsinki-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya>
4. Ковальова О.М. Економічна оцінка сільськогосподарських земель з урахуванням соціального та екологічного чинників: дис. ... канд. екон. наук. : 08.07.02 / О. М. Ковальова - Суми, 2002 – 203 с.

Ковальова О.М., к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет
Воропай Є.М., магістрант, Сумський національний аграрний університет