

НЕОБХІДНІСТЬ ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Бойченко Р.В., ст. викладач

У процесі здійснення земельної реформи важлива роль належить вдосконаленню економічних механізмів регулювання земельних відносин.

На сьогоднішній день існує потреба вдосконалення методики проведення нормативної грошової оцінки. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення була проведена в Україні лише один раз – станом на 1 липня 1995 року, в подальшому щороку нормативну вартість землі збільшували на рівень інфляції.

Прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», що мала на меті в рамках чинної методики привести показники оцінки у відповідності до динаміки цін на зерно, стало причиною збільшення з 1 січня 2012 року показників нормативної грошової оцінки орних земель на 75,6 %. В той же час, можна констатувати, що підходить до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які закріплені постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213, не дозволяють здійснювати об'єктивну актуалізацію показників нормативної грошової оцінки земель, оскільки враховують лише динаміку цін на продовольство, не беручи до уваги відповідне зростання собівартості сільськогосподарської продукції. Тобто, зміни у нормативній грошовій оцінці орних земель, які відбулися із набранням чинності постановою Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року № 1185, значно вплинули на стан земельних відносин, так і не дозволили в повній мірі забезпечити підвищення об'єктивності та достовірності показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення щодо сучасних умов господарювання.

Можна констатувати, що методичні підходи, які у 1995 році були покладені в основу Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, значною мірою втрачають свою дієвість та не можуть розглядатися як такі, що відповідають актуальному земельному законодавству і, перш за все, Закону України «Про оцінку земель», а тому не можуть слугувати повноцінною методичною основою для проведення нової грошової оцінки земель, яка відповідала б сучасним економіко-правовим умовам сільськогосподарського землекористування, через такі причини:

1) використання в процесі оцінки необ'єктивних та застарілих економічних показників, які давно втратили актуальність та не відповідають сучасним організаційно-економічним та технологічним умовам ведення сільського господарства;

2) встановлення прямої залежності показників оцінки від поточних цін на зерно без урахування реальної динаміки собівартості сільськогосподарської продукції, що призводить до поступового викривлення землеоціночних показників та принципово унеможливлює здійснення їх об'єктивної актуалізації в рамках чинної методики;

3) прийняту у 1995 році при проведенні оцінки норму рентабельності (35 %) та термін капіталізації рентного доходу (33 роки), які явно не відповідають сучасним економіко-господарським реаліям;

4) не дотримання встановленого Законом України «Про оцінку земель» підходу, згідно з яким «нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами», адже існуюча методика не передбачає процедури визначення та затвердження відповідних нормативів;

5) існуюча методика передбачає багаторівневість проведення оцінки «держава – область – адміністративний район – колективне сільськогосподарське підприємство – земельна ділянка», яка не може бути дотримана у сучасних умовах, адже сільськогосподарські підприємства мають надзвичайно динамічне землекористування, а значна частина земель сільськогосподарського призначення перебуває поза землекористуванням сільськогосподарських підприємств;

6) існуюча методика не передбачає застосування в процесі оцінки природно-сільськогосподарського районування України, яке передбачене статтею 179 Земельного кодексу України та об'єктивно диференціює територію держави за природними умовами для ведення сільського господарства, а не лише за адміністративно-територіальним устроєм.

Отже, вищезазначені причини та непридатність чинної методики слугувати основою для об'єктивного визначення грошової оцінки земель обумовлюють потребу у прийнятті нової Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка має привести методичні засади проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні у відповідність з вимогами Закону України «Про оцінку земель», підвищити об'єктивність показників, що використовуються під час проведення оцінки, удосконалити регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпеченням проведення оцінки земель, інформаційного забезпечення плати за землю.