

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ



У РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО,
Національний науковий центр
«Інститут аграрної економіки»

У реформуванні і подальшому розвитку земельних відносин в Україні важливу роль відіграє нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, яку вперше в нашій державі запроваджено у липні 1995 року Законом України «Про плату за землю».

Згідно з Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, розробленим згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. №213 «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (Загальні положення, п.1.3), «грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, 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 сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів».

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.08.2001 р. № 951 у Методиці слова «у карбованцях» замінено словами «у гривнях». У назві та тексті Методики слова «грошова оцінка» замінено на «нормативна грошова оцінка» згідно з постановою Кабміну № 843 від 05.07.2004 р. Цією ж постановою змінено назву Методики та знято слово «тимчасова». Тепер цей документ має назву «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Методичні положення Методики залишені без змін.

Починаючи з 2000 р., грошова оцінка земельних ділянок шороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації, порядок проведення якої затверджується Кабінетом Міністрів України згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель».

З 1 січня 2012 р. вступила в дію постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», положенням якої передбачена норма: «для врахування змін у рентному

Таблиця 1

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В УКРАЇНІ (грн за 1 га)

Роки (на початок року)	Рілля	Багаторічні насадження	Природні сіножаті	Природні пасовища
1995 (на 01.07.)	3674	12434	1534	1183
1996	3674	12434	1534	1183
1997	6257	21175	2612	2014
1998	6627	22427	2766	2133
1999	6708	22675	2778	2158
2000	7561	25560	3131	2432
2001	8876	29879	3700	2862
2002	9053	30476	3774	2919
2003	9053	30476	3774	2919
2004	9053	30476	3774	2919
2005	9053	30476	3774	2919
2006	9369	31539	3906	3021
2007	9369	31539	3906	3021
2008	9632	32422	4015	3106
2009	11096	37352	4625	3578
2010	11751	39556	4898	3789
2011	11751	39556	4898	3789
2012	20635	39556	4898	3789
2013	20635	39556	4898	3789
2014	20635	39556	4898	3789
2015	25773	49405	6118	4733

доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації)» застосовується коефі-

цієнт 1,756. У результаті цього нормативна грошова оцінка 1 га ріллі у 2012 році підвищилася до 20635 гривень.

За повідомленням Держзем-агентства України, на 1 січня 2015 року нормативну грошову оцінку необхідно індексувати на коефіцієнт 1,249. Кумулятивне значення коефіцієнта індексації з 1995 року становить 3,997. Якщо у 1995 році грошова оцінка 1 га ріллі в Україні становила 3674 грн, багаторічних насаджень 12434 грн, природних сіножатей 1534 грн і природних пасовищ 1183 грн, то нині відповідно 25773 грн, 49405 грн, 6118 грн, і 4733 грн (табл. 1).

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення виконувала і продовжує виконувати важливі економічні функції у нашій державі. Особливу роль вона відіграла при проведенні паювання земель, переданих у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам і організаціям. У сертифікатах, виданих кожному члену колективного сільськогосподарського підприємства на право на земельну частку (пай), вказана вартість земельного паю, виходячи з нормативної грошової оцінки земель цього підприємства. Вона є вихідною базою для визначення розміру земельної частки (паю) на місцевості при виході члена колективу з підприємства із своєю земельною часткою (паєм), а також здійснення інших операцій із земельними паями.

Законом «Про оцінку земель» передбачене нормативно-методичне регулювання оцінки через відповідні нормативно-правові акти, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, склад і зміст технічної документації.

Використання землі в Україні є платним (стаття 206 Земельного кодексу). Об'єктом плати за землею є земельна ділянка. Відповідно до Податкового кодексу України

(Розділ XIII. Плата за землею), власники землі та землекористувачі щорічно сплачують за землею земельний податок, або орендну плату, виходячи з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Норми Закону України «Про оренду землі» врегульовують розміри орендної плати. Законом визначено, що річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 12% їх нормативної грошової оцінки. Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» встановлено розмір орендної плати за земельний пай не менше 3 відсотків нормативної оцінки.

Для реалізації положень Закону України «Про державну підтримку сільського господарства України», «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр» та «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» теж передбачається використання показників нормативної грошової оцінки земель.

Грошова оцінка земель стала важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, кошти яких використовуються для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів, виконання робіт по землеустрою, земельному кадастру, стимулюванню за раціональне використання та охорону земель.

В основу визначення показників нормативної грошової оцінки земель взято диференціальний рентний дохід періоду економічної оцінки 1988 року, розрахований за ефективністю вирощування зернових культур без кукурудзи, які у структурі посівів займали найбільшу питому вагу і вирощуються практично на всіх землях. Період проведення економічної оцінки земель в Україні

характеризувався стабільністю цін на промислову і сільськогосподарську продукцію.

Диференціальний дохід відображає економічний ефект, одержаний від використання земельних ділянок кращої якості та вигідного їх місцезнаходження, а також інтенсивності виробництва. Він включає диференціальну ренту I, яка утворюється під дією родючості ґрунту і місцезнаходження земельної ділянки та диференціальну ренту II, яка створюється за рахунок інтенсифікації використання земель.

Підвищення темпів інтенсифікації землеробства значно впливає на родючість ґрунтів. Історія землеоціночних робіт свідчить, що показники оцінки земель періодично підлягають поновленню або ж коригуванню. Викликається це змінами, які відбуваються у самих ґрунтах, а також у результаті господарського використання земель. Важливість використання нормативної оцінки земель у регулюванні земельних відносин потребує підтримання її на сучасному рівні відповідно до змін, що відбулися.

Перше, що потребує уточнення, — це величини рентоутворюючих факторів у ринкових умовах господарювання на землі, які формують розміри диференціального рентного доходу, покладеного в основу визначення показників оцінки земель. Такими є урожайність зернових культур (без кукурудзи), витрати на їх вирощування та ціни реалізації.

Не можна вважати, що в усіх суб'єктах господарювання відбуваються однакові зміни як у продуктивності сільськогосподарських земель, так і в ефективності вкладеного у виробництво капіталу (як це має місце при проведенні індексації показників оцінки земель). Темпи росту і приросту виробничих витрат непропорційні темпам росту і приросту врожайності (табл. 2).

Так, в Україні за період з 1997 по 2013 рік проти 1996 року на виробництві зернових культур спостерігаються високі середньорічні темпи зростання виробничих витрат (24,75%) і ціни реалізації (15,20%), і зовсім несуттєвий темп зростання урожайності (2,70%).

Зміни в темпах зростання виробничих витрат і зниження їх ефективності тягнуть за собою відповідні зміни у диференціальному (рентному) доході (рис 1).

Значні коливання його розмірів свідчать про те, що фактичні дані не можна використовувати в якості критеріїв нормативної грошової оцінки земель, вони не забезпечують підтримання її показників на сучасному рівні

Для реалізації регуляторної політики держави, забезпечення вимог Закону України «Про оцінку земель», яким визначені терміни її проведення — кожні 5-7 років, необхідно періодично удосконалювати методику нормативної грошової оцінки, поновлювати її показники щодо усіх суб'єктів господарювання. Незважаючи на те, що грошова оцінка сільськогосподарських земель майже 20 років використовується у практиці регулювання земельних відносин, ця проблема вимагає подальшого дослідження з метою уточнення її методологічних і методичних положень.

За період після проведення нормативної грошової оцінки відбулися значні зміни в аграрному секторі економіки, а саме:

- значно підвищилися ціни на промислову продукцію, яка споживається сільським господарством, що призвело до значного підвищення собівартості сільськогосподарської продукції;
- темпи зростання виробничих витрат випереджають темпи приросту врожайності сільськогосподарських культур, у тому числі і зернових;
- відмічаються значні коливання реалізаційних цін по роках,

Таблиця 2

СЕРЕДНЬОРІЧНІ ТЕМПИ РОСТУ І ПРИРОСТУ ВРОЖАЙНОСТІ ЗЕРНОВИХ КУЛЬТУР, ВИТРАТ НА ЇХ ВИРОЩУВАННЯ ТА ЦІНИ РЕАЛІЗАЦІЇ У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ УКРАЇНИ

Роки	Урожайність, ц/га	Індексний ланцюг (Іл)	Витрати на 1 га, грн	Індексний ланцюг (Іл)	Ціна реалізації 1 ц, грн	Індексний ланцюг (Іл)
1996	19,4		189,8		16,0	
1997	25,4	1,3093	295,5	1,5569	17,1	1,0688
1998	21,0	0,8268	315,5	1,0677	15,0	0,8772
1999	20,5	0,9762	349,1	1,1065	19,6	1,3067
2000	19,3	0,9415	477,4	1,3673	44,1	2,2500
2001	25,7	1,3316	503,5	1,0547	37,1	0,8410
2002	25,4	0,9883	510,0	1,0128	30,6	0,8258
2003	14,7	0,5787	465,3	0,9124	55,2	1,8025
2004	26,4	1,7959	632,3	1,3590	45,7	0,8276
2005	24,0	0,9091	637,0	1,0074	43,5	0,9512
2006	22,1	0,9208	677,2	1,0632	52,0	1,1958
2007	19,3	0,8733	914,0	1,3495	83,6	1,6088
2008	32,9	1,7047	1507,0	1,6488	77,3	0,9242
2009	26,9	0,8176	1588,1	1,0539	78,4	1,0144
2010	23,2	0,8625	1837,3	1,1569	107,1	1,3658
2011	29,3	1,2616	2500,0	1,3606	137,1	1,2806
2012	25,1	0,8576	2917,7	1,1671	158,1	1,1529
2013	30,5	1,2151	3184,5	1,0914	140,1	0,8864
Середньорічний темп росту за 17 років, %		102,85		119,25		114,55
Середньорічний темп приросту, %		2,85		19,25		14,55
Середньорічний темп росту за 7 років, % (2006-2013 рр.)		102,70		124,75		115,20
Середньорічний темп приросту, %		2,70		24,75		15,20

Розраховано за даними Державної служби статистики України

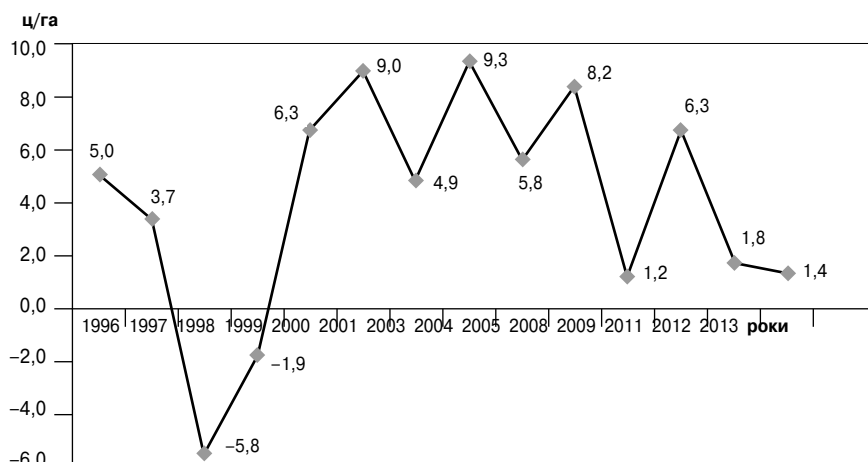


Рис. 1

ДИФЕРЕНЦІАЛЬНИЙ (РЕНТНИЙ) ДОХОД В УКРАЇНІ, РОЗРАХОВАНІЙ ЗА ФАКТИЧНИМИ ДАНИМИ (1996-2013 рр.)

особливо за останні роки, починаючи з 2000 року;

- продовжується процес створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності;
- скоротилося внесення добрив, а відповідно погіршилася родючість ґрунтів, у зв'язку з чим урожайність сільськогосподарських культур знизилася до рівня, який відповідає природній родючості ґрунтів.

Зниження ефективності виробничих витрат пояснюється необґрунтованим зростанням цін на промислову продукцію і таким же необґрунтованим зниженням цін на сільськогосподарську продукцію. Водночас зростання матеріальних витрат не супроводжується підвищенням урожайності, що особливо важливо при визначенні грошової оцінки земель. Отже, фактичні дані про ефективність виробництва зернових культур не повністю відображають різницею (рентний) дохід на різних за родючістю ґрунтах.

Напрями удосконалення методичних підходів щодо проведення нормативної грошової оцінки земель впливають з принципів: уніфікації методичних прийомів обчислення спільного для еко-

номічної й нормативної грошової оцінок земель критерію — диференціального (рентного) доходу; можливості використання результатів нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в економічних розрахунках, зокрема, врахування вартості землі у виробничому капіталі; використання нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь при удосконаленні оподаткування земельних ділянок та визначенні розміру орендної плати за земельні ділянки; державного мита у разі передачі земельної ділянки у спадщину, дарування та міни відповідно до законодавства; запровадженні економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Дотримання таких основоположних принципів може бути забезпечене за умов:

- використання в розрахунках інформаційних даних щодо продуктивності оцінюваних таксономічних одиниць і витрат виробничого капіталу на одиницю продукції в єдиному часовому періоді;
- застосування єдиного оціночного критерію — диференціального (рентного) доходу — для економічної й нормативної грошової

оцінки сільськогосподарських земель і єдиного алгоритму його обчислення, оскільки згідно із Земельним кодексом України та Законом України «Про оцінку земель» основою нормативної грошової оцінки земель є дані з економічної їх оцінки;

- уточнення об'єкта нормативної грошової оцінки — ґрунтового покриття сільськогосподарських угідь;
- обґрунтування коефіцієнта норми рентабельності, що характеризує ефективність поточних витрат виробництва, який би забезпечував рівень прибутку, необхідний для ведення розширеного відтворення, та об'єктивне визначення диференціального (рентного) доходу;
- наукового обґрунтування застосування в розрахунках нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь ціни реалізації одного центнера зерна (без кукурудзи).

В умовах переходу до ринкової економіки така оцінка земель найбільш прийнятна, оскільки вона може бути використана безпосередньо в економічних розрахунках. Крім того, за відсутності ринку землі, а, отже, і справжньої (реальної) ціни на землю, грошова оцінка може використовуватись як початкова (стартова) ціна.

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ

ЯК ОТРИМАТИ ВИТЯГ ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до вимог статті 20 Закону України «Про оцінку земель» та пункту 2¹ Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, дані за результатами проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації

про нормативну грошову оцінку земель, що видається територіальним органом Держземагентства за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує семи робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 року № 835 «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами адмініст-

ративних послуг» ця послуга надається на безоплатній основі.

Відповідно до Примірної Інформаційної картки адміністративної послуги «Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки», затвердженої наказом Держземагентства України від 29 березня 2013 року № 133 (із змінами), підставою для одержання адміністративної послуги є звернення юридичної або фізичної особи землевласника або землекористувача, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.