

УДК 322.2

Андрій МАРТИН,

кандидат економічних наук,
докторант Національного університету
біоресурсів і природокористування України

АКТУАЛІЗАЦІЯ ПОКАЗНИКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ



Нормативна грошова оцінка розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільсько-господарського призначення, згідно зі статтею 18 Закону України «Про оцінку земель», проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років.

Після прийняття у 2003-му цього Закону вже минуло понад 7 років, а, фактично, нормативна грошова оцінка земель сільсько-господарського призначення була проведена більш ніж 15 років тому — у 1995-му... Сьогодні важливе завдання землевпорядної, економічної та правової науки — невідкладне розроблення підходів до проведення в Україні нової нормативної грошової оцінки земель сільсько-господарського призначення.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок належить до важливих економічних регуляторів земельних відносин в Україні. Відповідно до Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Згідно зі статтею 5 цього Закону, нормативна грошова оцінка земельних ділянок має використовуватися для ви-

значення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Питання методичних засад грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні висвітлені у працях широкого кола вітчизняних науковців, зокрема, Ю.Ф. Дехтяренка, Д.С. Добряка, О.І. Драпівського, В.М. Заяця, О.П. Канаша, В.М. Кілочко, І.П. Манько, Ю.М. Манцевича, В.О. Мельничук, Ю.М. Палехи, О.В. Тіпакова, А.М. Третьяка, М.М. Федорова та деяких інших, питання удосконалення відповідної нормативно-правової бази зберігає дискусійний характер.

Попри це, зберігається досить неоднозначне бачення різними дослідниками стратегії подальшого удосконалення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Порівняно малодослідженими є питання актуалізації землеоціночних показників в умовах чинної нормативно-правової бази.

Метою цієї статті є обґрунтування науково-методичних засад актуалізації (оновлення) показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення відповідно до сучасних умов господарювання.

Як здійснювався розрахунок нормативної грошової оцінки земель

Правовідносини у сфері нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення регулюються Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-III, Податковим кодексом України від 02.12.2010 № 2755-VI, законами України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель» та від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі», постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», наказом Держкомзему України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрований Мін'юстом України 05.04.2006 за № 388/12262).

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення була проведена в Україні лише один раз — станом на 1 липня 1995 року, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213

«Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», а також наказу Держкомзему України від 07.04.1995 № 24/87/70/45 «Про Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України 13.04.1995 за № 105/641) та наказу Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування, УААН від 27.11.1995 № 76/230/325/150 «Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України 30.11.1995 за № 427/963).

Відповідно до пункту 5 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213, в основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель покладається рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.

Відповідно до пункту 2.1.1 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що затверджений наказом Держкомзему України, Мінрополітики України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 № 18/15/21/11 (зареєстрованого Мін'юстом України від 05.04.2006 № 388/12262), для визначення нормативної грошової оцінки земель в Україні розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах зерна) за формулою:

$$P_{дн} = (У \times Ц - З - З \times K_{нр}) : Ц,$$

де $P_{дн}$ — диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

$У$ — урожайність зернових з гектара (у центнерах);

$Ц$ — ціна реалізації центнера зерна в гривнях;

$З$ — виробничі затрати на гектар;

$K_{нр}$ — коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу ($P_{дн}$) у сільському господарстві, за умов використання гірших земель створюється абсолютний рентний дохід ($P_{ан}$), який додається до диференціального рентного доходу, і таким чином обчислюється загальний рентний дохід ($P_{здн}$).

У 1995 році, відповідно до наказу Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування, УААН від 27.11.1995 № 76/230/325/150 «Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України від 30.11.1995 № 427/963) для розрахунку грошової оцінки ріллі використовувалися такі вихідні дані:

- середньорічна урожайність зернових з гектара за 1986-1990 рр. — 31,5 ц;
- середньорічна ціна реалізації 1 ц зерна в крб за 1986-1990 рр. — 17 крб;
- середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна за 1986-1990 рр. — 303 крб;
- коефіцієнт норми рентабельності, що використовувався при проведенні економічної оцінки земель (1988 р.) — 0,35;
- величина абсолютного рентного доходу ($P_{ан}$), який створюється на гірших за якістю землях в сільському господарстві і встановлений по Україні на гектар угідь, — 1,6 ц зерна.

За вищенаведеною формулою і цими вихідними даними диференціальний рентний дохід з гектара орних земель становив 7,4 ц зерна з 1 га, а загальний рентний дохід — 9,0 ц зерна з 1 га (див. табл. 1).

Таблиця 1

Розрахунок рентного доходу на орних землях України ¹		
№	Показники	Станом на 1986-1990 рр.
1	Урожайність зернових з гектара, центнерів	31,5
2	Середньорічна ціна реалізації 1 центнера зерна, крб	17,0
3	Валова продукція з гектара (ряд. 1 × ряд. 2)	535,0
4	Виробничі витрати на гектар, крб	303,0
5	Прибуток (35 %), крб	106,0
6	Сума витрат і прибутку (ряд. 4 + ряд. 5), крб	409,0
7	Диференційований рентний доход (ряд.3 – ряд.6), крб	126,0
8	Диференційований рентний доход, ц зерна (ряд. 7 : ряд. 2)	7,4
9	Абсолютний рентний доход, ц	1,6
10	Загальний рентний доход, всього, ц (ряд. 8 + ряд. 9)	9,0

Таблиця 2

Розрахунок грошової оцінки ріллі по Україні ¹			
№	Показники	Порядок одержання або розрахунку показника	Значення показника
1	Диференційований рентний доход з гектара орних земель, центнерів	табл. 1, ряд.8	7,4
2	Абсолютний рентний доход, центнерів	Постійна величина	1,6
3	Загальний рентний доход, центнерів	ряд. 1 + ряд. 2	9,0
4	Термін капіталізації рентного доходу, років		33,0
5	Ціна центнера зерна, млн крб	На час розрахунку	1,25
6	Грошова оцінка гектара, млн крб	ряд. 3 × ряд. 5 × ряд. 4	371,0

¹ Наказ Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування, УААН від 27.11.1995 № 76/230/325/150.

Виходячи з поточної ціни 1 центнера зерна у 1995 році 1,25 млн крб, нормативна грошова оцінка ріллі по Україні була визначена на рівні 371 млн крб за гектар (див. табл. 2).

Слід зазначити, що останній (третій) тур економічної оцінки земель колгоспів і радгоспів Української РСР за результатами їх господарювання у 1981-87 рр. був проведений ще у 1988 році [1]. Звичайно, його результати не можна вважати адекватними сучасним умовам господарювання в Україні, але нормативні документи щодо методичних засад та порядку проведення економічної оцінки земель в Україні наразі відсутні, а такий вид землеоціночних робіт вже понад 23 роки не проводився.

Після 1995 року здійснювалася індексація показників оцінки відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» (за 1995-2009 роки) та пункту 289.2 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI (за 2010 рік). Наразі, відповідно до роз'яснень Держкомзему (листи від 11.01.2011 № 344/22/6-11 та від 14.01.2011 № 603/22/6-11) нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь станом на 01.01.2011 р. індексується із урахуванням коефіцієнта індексації 3,2.

Але індексація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що здійснювала-

ся відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» та базувалася на середньорічних індексах інфляції, не спроможна врахувати динаміку рентного доходу, що одержується на землях сільськогосподарського призначення.

Відсутність нових показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення призводить до застосування при економічному регулюванні земельних відносин в Україні застарілих показників грошової оцінки 1995-го року, що знижує ефективність державного регулювання економіки, погіршує умови соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), знижує надходження від земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Як оновити показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Вирішуючи питання про визначення нових показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, відповідно до діючої нормативної бази, необхідно, насамперед, врахувати зростання за 1995-2010 роки вартості одного центнера зерна, що дозволить актуалізувати за станом на 2011 рік величину рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур та визначався у натуральних одиницях у 1995 році.

Кабінету Міністрів України варто встановити нову дату проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (наприклад,

1 липня 2011 року), а також визначити найменш обтяжливий для учасників земельних відносин механізм проведення оновленої оцінки, яким може стати встановлення єдиного коефіцієнта, який має застосовуватися до нормативної грошової оцінки 1995 року для приведення величини рентного доходу, який створювався при виробництві зернових культур, у відповідність до сучасних цін на зерно.

Міністерства, інші центральні органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, органи місцевого самоврядування мають бути зобов'язані забезпечити застосування нових показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення із дати її проведення. Нові показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення повинні підлягати індексації у наступні роки після року її проведення відповідно до статті 289 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI.

Коефіцієнт, за яким слід проводити перерахунок, варто визначати із урахуванням таких положень:

1. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», наказу Держкомзему України від 07.04.1995 № 24/87/70/45 «Про Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України 13.04.1995 за №105/641) та наказу Держкомзему України, Мінсільгоспроду України, Держкоммістобудування, УААН від 27.11.1995 № 76/230/325/150 «Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом Ук-

раїни 30.11.1995 за № 427/963) при проведенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення приймалася поточна ціна одного центнера зерна у розмірі 1,25 млн крб (або 12 грн 50 коп. із урахуванням проведеної у 1996 році грошової реформи).

Грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначалася як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою по виробництву зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:

$$G_{oz} = P_{zdн} \times Ц \times T_k,$$

де: G_{oz} — грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (у карбованцях);

$P_{zdн}$ — загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (у центнерах);

$Ц$ — ціна центнера зерна (у карбованцях);

T_k — термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Таким чином, грошова оцінка одного гектара у 1995 році становила:

для орних земель — 371,2 млн крб (9 ц × 1,25 млн крб × 33 роки);

багаторічних насаджень — 1435,1 млн крб (34,79 ц × 1,25 млн крб × 33 роки);

природних сіножатей — 185,6 млн крб (4,50 ц × 1,25 млн крб × 33 роки);

природних пасовищ — 114,7 млн крб (2,78 ц × 1,25 млн крб × 33 роки).

2. Діючий наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільсь-

когосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрований Мін'юстом України 05.04.2006 за № 388/12262) вказує, що в умовах інфляції рентний дохід обчислюється у натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки.

3. За даними Державного комітету статистики України², середні ціни реалізації сільськогосподарськими підприємствами (крім малих) зернових та зернобобових культур за 2004-2010 роки становили: у 2004 році — 453,1 грн/т; у 2005 році — 417,8 грн/т; у 2006 році — 515,2 грн/т; у 2007 році — 833,5 грн/т; у 2008 році — 778,6 грн/т; у 2009 році — 799,0 грн/т; у 2010 році — 1120,9 грн/т.

Зважаючи на те, що коливання ринкових цін реалізації сільськогосподарськими підприємствами (крім малих) зернових та зернобобових культур у окремі роки є досить істотними, на думку автора, для розрахунків варто застосовувати середні ціни за певний період, що передують проведенню оцінки. Таким періодом може бути семирічний період, який визначено статтею 18 Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель».

Таким чином, за період 2004-2010 років середня поточна ціна реалізації сільськогосподарськими підприємствами (крім малих) зернових та зернобобових культур становила 702,59 грн за тону або 70,26 грн за центнер.

4. Величина коефіцієнта перерахунку ціни 1 центнера зерна, що застосовувалась у 1995 році, до ціни, що застосовується у 2011 році (середньої поточної ціни 2004-2010 років), буде становити: 70,26 грн/ц / 12,50 грн/ц = 5,621.

Таким чином, для проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського

² http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2006/sg/sg_rik/sg_u/zip_u.html

Таблиця 3

Наслідки проведення у 2011 році нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення³

Найменування регіону	Грошова оцінка 1 гектара сільськогосподарських угідь:														
	рілля			багаторічні насадження			природні сіножаті			природні пасовища			сільськогосподарські угіддя		
	на 01.07.1995 р., млн крб	на 01.07.2011 р. (із урахуванням індексації), грн	внесіть до оновлення, грн	на 01.07.1995 р., млн крб	на 01.07.2011 р. (із урахуванням індексації), грн	внесіть до оновлення, грн	на 01.07.1995 р., млн крб	на 01.07.2011 р. (із урахуванням індексації), грн	внесіть до оновлення, грн	на 01.07.2011 р. (із урахуванням індексації), грн	на 01.07.1995 р., млн крб	на 01.07.2011 р. (із урахуванням індексації), грн	на 01.07.2011 р. внесіть до оновлення, грн		
Автономна Республіка Крим	438,7	14038,4	24659,3	1886,0	60352,0	106012,1	94,2	3014,4	5295,0	2915,2	5120,7	484,5	15505,1	27235,8	
Область:															
Вінницька	392,7	12566,4	22073,7	2103,9	67324,8	118260,2	103,5	3312,0	5817,7	2956,8	5193,8	414,0	13247,2	23269,6	
Волинська	355,5	11376,0	19982,7	578,8	18521,6	32534,3	296,5	9488,0	16666,3	7616,0	13378,0	323,5	10352,2	18184,3	
Дніпропетровська	386,2	12358,4	21708,3	678,0	21696,0	38110,4	94,7	3030,4	5323,1	3078,4	5407,4	351,4	11246,2	19754,7	
Донецька	413,8	13241,6	23259,7	1456,5	46608,0	81869,9	120,2	3846,4	6756,4	3801,6	6677,7	384,8	12313,3	21629,1	
Житомирська	244,4	7820,8	13737,7	1974,7	63190,4	110997,9	224,8	7193,6	12636,0	5507,2	9673,7	253,3	8106,7	14239,9	
Закарпатська	311,5	9968,0	17509,4	786,8	25177,6	44226,0	187,9	6012,8	10561,9	4620,8	8116,7	283,8	9080,6	15950,7	
Івано-Франківська	401,8	12857,6	22585,2	859,5	27504,0	48312,5	101,1	3235,2	5682,8	2937,6	5160,1	370,3	11850,1	20815,5	
Київська	339,2	10854,4	19066,4	412,7	13206,4	23197,9	104,9	3356,8	5896,4	3350,4	5885,2	311,9	9980,7	17531,7	
Кіровоградська	379,6	12147,2	21337,3	2000,9	64028,8	112470,6	225,3	7209,6	12664,1	4508,8	7920,0	376,1	12034,1	21138,7	
Луганська	381,1	12195,2	21421,6	443,4	14188,8	24923,5	112,4	3596,8	6318,0	3078,4	5407,4	351,9	11261,4	19781,3	
Львівська	314,9	10076,8	17700,5	1773,1	56739,2	99666,0	179,7	5750,4	10100,9	2883,2	5064,5	274,8	8792,9	15445,3	
Миколаївська	316,1	10115,2	17768,0	411,4	13164,8	23124,8	132,3	4233,6	7436,6	3916,8	6880,1	278,3	8906,2	15644,3	
Одеська	313,0	10016,0	17593,7	1098,8	35161,6	61763,5	82,5	2640,0	4637,3	2592,0	4553,0	298,1	9540,4	16758,3	
Полтавська	333,8	10681,6	18762,9	1283,6	41075,2	72151,2	122,9	3932,8	6908,2	2720,0	4777,9	329,6	10547,4	18527,2	
Рівненська	412,1	13187,2	23164,1	1246,1	39875,2	70043,3	156,7	5014,4	8808,1	3516,8	6177,5	386,4	12365,7	21721,2	
Сумська	372,9	11932,8	20960,7	608,8	19481,6	34220,6	275,5	8816,0	15485,9	5830,4	10241,5	337,6	10804,3	18978,5	
Тернопільська	349,4	11180,8	19639,8	700,3	22409,6	39363,9	181,4	5804,8	10196,5	3788,8	6655,3	312,6	10002,0	17569,1	
Харківська	376,8	12057,6	21179,9	600,8	19225,6	33771,0	165,1	5283,2	9280,3	3881,6	6818,3	354,6	11347,5	19932,6	
Херсонська	386,0	12352,0	21697,1	1444,6	46227,2	81201,0	111,1	3555,2	6244,9	2889,6	5075,8	347,1	11108,0	19511,9	
Хмельницька	410,8	13145,6	23091,1	1233,4	39468,8	69329,4	72,7	2326,4	4086,5	2144,0	3766,1	399,5	12782,6	22453,4	
Черкаська	409,6	13107,2	23023,6	1436,5	45968,0	80745,7	130,6	4179,2	7341,0	3648,0	6407,9	398,1	12739,8	22378,2	
Чернівецька	472,7	15126,4	26570,5	1276,3	40841,6	71740,8	219,6	7027,2	12343,7	2928,0	5143,2	458,3	14666,0	25761,7	
Чернігівська	403,8	12921,6	22697,6	1657,0	53024,0	93140,0	125,6	4019,2	7060,0	2982,4	5238,8	401,2	12839,3	22553,0	
м. Київ	290,0	9280,0	16300,9	487,0	15584,0	27374,3	209,6	6707,2	11781,6	5212,8	9156,6	266,6	8530,5	14984,3	
м. Севастополь	259,2	8294,4	14569,6	2706,8	86617,6	152149,2	206,5	6608,0	11607,4	4614,4	8105,5	521,0	16671,7	29284,9	
Разом по Україні:	471,8	15097,6	26519,9	2603,6	83315,2	146348,4	—	—	—	3136,0	5508,6	1339,6	42867,8	75299,9	
	373,4	11948,8	20988,8	1392,7	44566,4	78283,7	184,2	5894,4	10353,9	3580,8	6289,9	354,3	11337,3	19914,6	

³ Дані Держкомзему та розрахунки автора.

призначення станом на 1 липня 2011 року до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, проведеної станом на 1 липня 1995 р. відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (без урахування індексації за 1995-2010 роки), варто застосовувати коефіцієнт 5,621.

Кабінету Міністрів України варто прийняти постанову про проведення у 2011 році нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка дозволила б забезпечити проведення у 2011 році нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення відповідно до сучасних економічних умов ведення сільськогосподарства в Україні.

Оновлення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення призведе до збільшення з 1 липня 2011 року нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка визначалася станом на 1 липня 1995 року, у 5,621 рази, або, із урахуванням індексації нормативної грошової оцінки земель за 1995-2010 роки, до збільшення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, проіндексованої на 01.01.2011 року, у 1,756 рази (див. табл. 3).

Звичайно, «механічне» оновлення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення через поточну вартість зерна можна вважати тимчасовим кроком, що не вирішує головної проблеми достовірності одержуваних оцінок — застарілості вихідних даних економічної оцінки земель 1988 року.

Потребує перегляду сама система землеоціночних робіт. Адже у радянський період, коли грошова оцінка землі розглядалася атрибутом капіталістичної економіки, економічна оцінка виконувала функцію своєрідного «сурогату» вартісної оцінки земельних ресурсів для потреб регулювання і планування сільськогосподарського виробництва. За сучасних умов економічна, організаційна та управлінська необхідність збереження в Україні такого виду земельно-кадастрових робіт як економічна оцінка земель вбачається досить сумнівною.

Нині, в умовах завершення трансформації земельних відно-

син на ринкових засадах, українській економічній науці варто сконцентруватися на розробці методичних підходів щодо проведення масової оцінки земель сільськогосподарського призначення із урахуванням міжнародних стандартів оцінки майна для цілей оподаткування, а також правил оцінки сільськогосподарської нерухомості (*International Valuation Standards*⁴: *GN 10 Valuation of Agricultural Properties*, *GN 13 Mass Appraisal for Property Taxation*). Базою для порівняльної оцінки родючості земель сільськогосподарського призначення тут можуть виступати показники бонітування ґрунтів.

ВИСНОВКИ

Оновлення показників економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення дозволить досягнути таких соціально-економічних та інших наслідків:

1) відбудеться оновлення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення як одного із головних економічних регуляторів земельних відносин, що забезпечить необхідні передумови для реалізації Програми економічних реформ Президента України В.Ф. Януковича на 2010-2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава» у частині забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення;

2) буде посилено соціальний захист селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), відповідно до Указу Президента України від 02.02.2002 № 92/2002, згідно з яким до пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки належить забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків

визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю);

3) буде забезпечено збільшення надходжень до місцевих бюджетів від земельного податку за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також за земельні ділянки несільськогосподарських угідь, розташованих за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено (але незмінним залишиться податкове навантаження для платників фіксованого сільськогосподарського податку, базою оподаткування для яких, відповідно до статті 303 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI, залишаться нормативна грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь (рілля, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), що проведена станом на 1 липня 1995 року);

4) буде забезпечено збільшення надходжень до бюджету від орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;

5) буде забезпечено збільшення надходжень до бюджету від сплати державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок сільськогосподарського призначення згідно із законодавством.

⁴ <http://www.ivsc.org/standards/index.html>

ЛІТЕРАТУРА

1. *Економическая оценка земель Украинской ССР. — К.: Госагропром УССР «Укрземпроект», 1988. — 33 с.*