

## МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

*Розкрито особливості законодавчого регулювання нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель та земель населених пунктів з метою виявлення існуючих проблем в оцінці та визначення необхідного порядку її проведення*

**Постановка проблеми.** Точна оцінка вартості земельних ресурсів сприяє правильному прийняттю рішень у сфері земельних відносин, як в державному так і в приватному секторі. Земельнооціночна діяльність при визначенні нормативної оцінки має важливе значення не тільки для оподаткування сільськогосподарських угідь та міських земель, але й для здійснення майнових угод з землею та правом її оренди. Тому від стану цієї діяльності, рівня розвитку її теоретичної та методичної бази залежать темпи здійснення не тільки земельної, але й економічної реформи в цілому. Між нормативно-правовими актами з оцінки земель існують суперечності, крім цього вони не здійснюють комплексного регулювання діяльності з оцінки земель, що призводить до зниження рівня гарантування прав на землю.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Окремі аспекти теорії оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів досліджені наступними вченими: П.Ф. Веденічевим, Д.І. Гнаткевичем, А.С. Даниленком, Д.С. Добряком, В.В. Докучаєвим, С.І. Дорогунцовим, І.В. Замулою, В.М. Месель-Веселяком, І.Р. Михасюком, Б.Й. Пасхавером, І.А. Розумним, П.Т. Саблуком, М.Г. Ступінем, В.М. Трегобчуком, А.М. Третяком, М.М. Федоровим, Б.З. Харченком, М.А. Хвесиком, Ю.М. Хвесиком, О.М. Шпичаком. Але недостатня наукова розробленість окремих питань законодавчого регулювання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів викликає необхідність проведення подальших досліджень за цією тематикою.

**Метою дослідження** є визначення проблематики щодо порядку проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів для усунення існуючих недоліків у законодавчому забезпеченні оціночної діяльності, що сприятиме підвищенню ефективності правового регулювання діяльності з оцінки земель та правильності її проведення в системі бухгалтерського обліку.

**Викладення основного матеріалу дослідження.** Одним із найважливіших завдань сучасної земельної реформи в Україні є формування повноцінного ринку земель. Без нього навряд чи можна вважати цілісними і логічно завершеними перетворення земельних відносин на зразок європейських. Два десятиліття реформування земельної сфери довели, що недостатньо визнати приватну власність на землю, законодавчо забезпечити гіпотетичну можливість її існування. Власник землі має використовувати її для ринкових цілей. Земля має бути засобом виробництва, об'єктом оренди і, зрештою, торгівлі.

Довкола вільного ринку земель сільськогосподарського призначення точаться серйозні дискусії. Супротивники законопроектів "Про ринок земель" від 19.07.2011 р. № 9001-1 [15] стверджують, що вільний ринок приведе до глобального скуплення українських чорноземів, їх безконтрольного використання, і як наслідок виникне загроза продовольчої безпеки держави. Зі свого боку, прихильники вільного продажу земель сільськогосподарського призначення запевняють в адекватній оцінці "народного багатства", консолідації, чіткому обліку та професійному підході до роботи на землі [14].

Практичне здійснення земельної реформи, впровадження приватної власності на земельні ділянки та платного використання землі потребують чіткого економічного регулювання. Важливим елементом такого регулювання є оцінка землі. При визначенні землі як

об'єкту грошової оцінки необхідно враховувати відмінні особливості земельних ділянок від інших об'єктів бухгалтерського обліку: по-перше, земля – природний ресурс, який неможливо відтворити, по-друге, це можливість багаточільового використання землі, по-третє, регулювання державою використання землі як природного, так і господарського об'єкта та, окрім того, земля має необмежений термін використання, у зв'язку з чим, її вартість з часом, збільшується.

При укладанні угод щодо земельних ділянок, якщо сторонами угоди є фізичні чи приватні юридичні особи, вартість земельної ділянки є договірною і визначається сторонами за взаємною згодою. Договірна ціна відповідно до ст. 132 Земельного кодексу України [5] обов'язково повинна зазначатись в угодах про перехід права власності на земельні ділянки. Однак часто необхідно визначити ціну (вартість) земельної ділянки, коли не відбувається переходу права власності на неї, або такий перехід здійснюється, проте не шляхом оплати за неї грошових коштів (дарування, спадкування, міна, внесення земельної ділянки засновником до статутного капіталу). Зокрема, ціну земельної ділянки потрібно знати для визначення розміру податків, які підлягають до сплати, орендної плати, державних мит, викупу земельних ділянок та для інших потреб. У цих випадках проводиться оцінка земельної ділянки.

Щоб розібратися із питаннями вартості, ціни та оцінки земельної ділянки, спочатку необхідно з'ясувати, що ми розуміємо під цими поняттями. Ціна земельної ділянки – це сума грошей, сплачена за перехід права власності на земельну ділянку від продавця до покупця. Вартість земельної ділянки – це виражена в грошах ймовірна сума коштів, яку може отримати власник земельної ділянки від її продажу. Земельна ділянка постійно має якусь свою вартість, вона є активом власника. Процес визначення вартості землі є її оцінкою. А ціна земельної ділянки – це категорія, що визначається безпосередньо при переході права власності на землю.

Нормативно-законодавчі акти, що регулюють визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів можна умовно поділити на три групи. До першої групи належать нормативно-правові акти, що визначають загальні засади здійснення оцінки землі, – Закон України "Про оцінку земель" від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [4], Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12 липня 2001 р. № 2658-III [3], постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 10 вересня 2003 р. № 1440 [11], постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна" від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [12]. Другу групу становлять нормативно-правові акти щодо нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів – постанова Кабінету Міністрів України "Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 23 березня 1995 р. № 213 [13], спільний наказ Державного комітету України із земельних ресурсів та інших органів "Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 27 січня 2006 р. № 18/15/21/11 [8]. Третю групу становлять нормативно-правові акти щодо експертної

грошової оцінки земельних ділянок (в т.ч. земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів) – постанова Кабінету Міністрів України “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок” від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [10], наказ Державного комітету України із земельних ресурсів “Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок” від 9 січня 2003 р. № 2 [7].

Велика кількість нормативно-правових актів з оцінки земель зумовлена тим, що у прийнятих законодавчих актах не здійснюється комплексного правового регулювання суспільних відносин щодо оцінки земель, крім того, недоліки у правотворчій діяльності спричинили те, що ці законодавчі акти містять повтори. Зокрема, однакові приписи щодо методичних підходів до оцінки земельних ділянок можна знайти у постанові Кабінету Міністрів України “Про затвердження Національного стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”” від 10 вересня 2003 р. № 1440 [11], постанові Кабінету Міністрів України “Про затвердження Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”” від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [12], постанові Кабінету Міністрів України “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок” від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [10], наказі Державного комітету України із земельних ресурсів “Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок” від 9 січня 2003 р. № 2 [7]. Недоліки нормативно-правових актів щодо оцінки земель не вичерпуються існуванням повторів. Між ними існують суперечності, що виникають між актами одного і того ж органу, проте виданими в різний час; між законами та підзаконними нормативно-правовими актами; між актами, прийнятими різними органами; між загальними та спеціальними актами.

На думку Д. Бусуйка, наведені недоліки можуть бути усунені за допомогою систематизації нормативно-правових актів з оцінки земель у формі консолідації [2]. Консолідація нормативно-правових актів з оцінки земельних ділянок – це процес, у результаті якого існуюча множинність нормативних актів з нормативної та експертної оцінки земель буде об'єднана в один законодавчий акт – Закон України “Про оцінку земель”. Норми права, включені в попередні акти, мають викладатись у цьому Законі у логічній послідовності. Існуючі на час систематизації повтори та суперечності підлягатимуть усуненню. У разі необхідності має бути проведено редагування відповідних статей.

Існуючі нормативно-законодавчі акти оцінки земель поділяють залежно від цілей та методів проведення на бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель та грошову оцінку земельних ділянок (рис. 1).

Перші два види оцінки не виражають безпосередньо вартість земельної ділянки в грошових коштах. Бонітування земель – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві, як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі [4].

З наведеного видно, що бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель як види оцінки землі є важливими показниками, з яких можна зробити висновок про цінність земельної ділянки, планувати ефективність її використання, дохідність тощо. Але результатом цієї оцінки не є визначення вартості земельної ділянки, тобто ймовірної суми коштів, яку може отримати власник земельної ділянки від її продажу.

Тому для цілей визначення розміру податків, що підлягають до сплати орендної плати, державних мит, викупу земельних ділянок та для інших потреб, значення має третій вид оцінки земель – грошова оцінка земельних ділянок, яка залежно від призначення та порядку проведення може бути або експертною, або нормативною [4]. З'ясуємо загальний порядок проведення і вкажемо, для яких цілей використовується нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів відноситься до однієї з найактуальніших задач у здійсненні земельної та економічної реформ в Україні. Вона виступає інтегральною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та інших показників земельних ділянок та являє собою визначення нормативної ціни земель, що базується на економічній їх оцінці на основі рентного доходу з урахуванням терміну його капіталізації. Загальний порядок проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів визначено в таблиці 1.

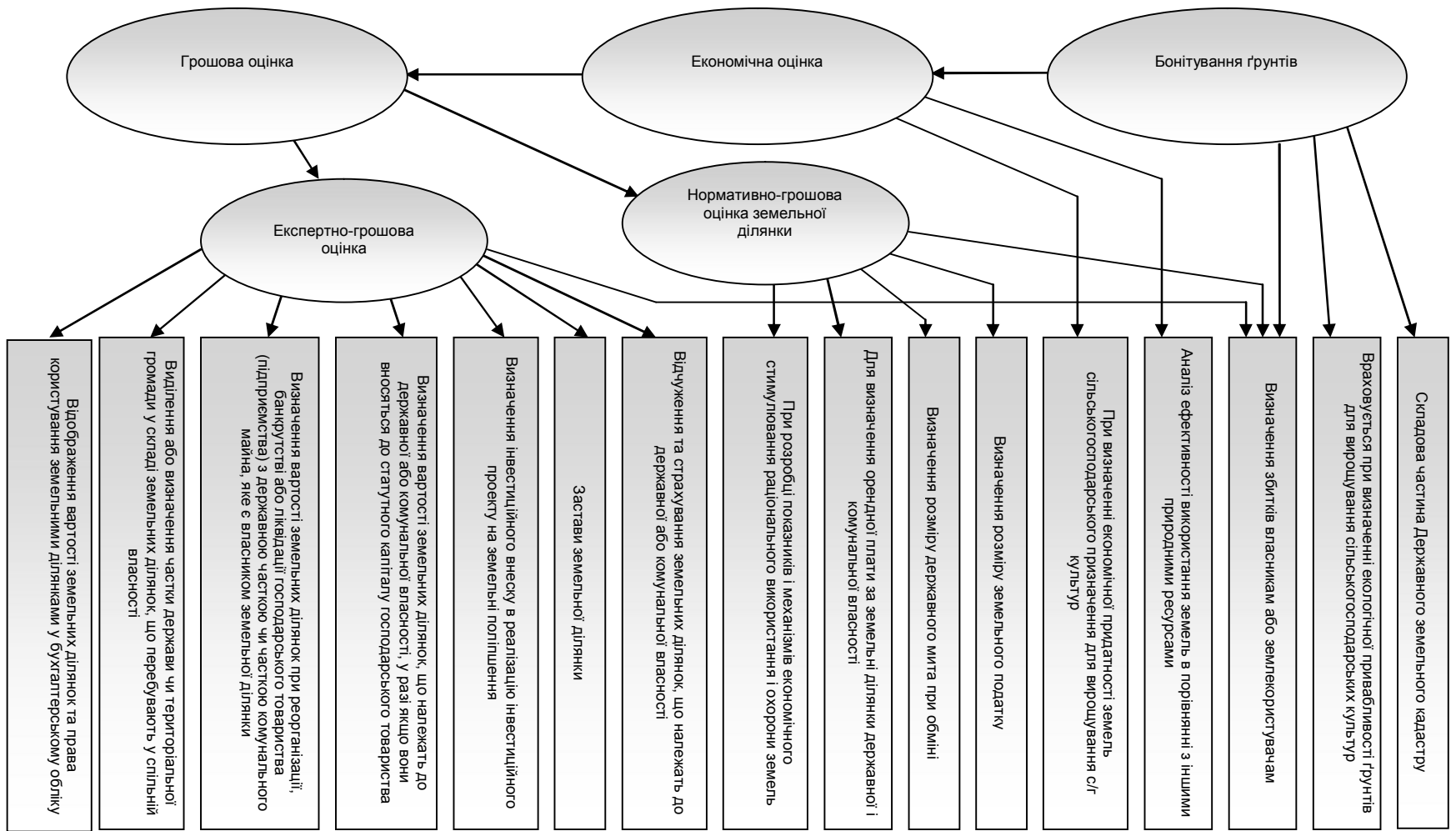


Рис. 1. Види та цілі здійснення оцінки земель відповідно до нормативно-правових актів України

Таблиця 1. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель та земель населених пунктів\*

№ з/п	Категорії земель	
	Землі сільськогосподарського призначення	Землі населених пунктів
1	2	3
1	<b>Інформаційна база</b>	
	Матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування	Генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території, матеріали інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови
2	<b>Суб'єкти проведення оцінки</b>	
	Суб'єкти оціночної діяльності, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою	
3	<b>Основа для проведення оцінки</b>	
	Рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. 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	Капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель
4	<b>Порядок визначення</b>	
	<p><b>Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами (в т.ч. в Автономній Республіці Крим, областях та адміністративних районах), а також земель сільськогосподарських підприємств</b></p> <p>визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою виробництва зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:</p> $\text{Гоз} = \text{Рздн} \times \text{Ц} \times \text{Тк},$ <p>де Гоз – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у гривнях); Рздн – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у центнерах); Ц – ціна центнера зерна (у гривнях); Тк – термін капіталізації рентного доходу (у роках), який встановлюється на рівні 33 років</p> <p><i>Диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур</i></p> $\text{Рдн} = (\text{У} \times \text{Ц} - \text{З} - \text{З} \times \text{Кнр}) : \text{Ц},$ <p>де Рдн – 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; Кнр – коефіцієнт норми рентабельності</p> <p><i>Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами</i></p> <p>розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою виробництва зернових культур</p> $\text{Рдн(б)(с)(п)} = \frac{\text{Рдн} \times \text{Рд}(\text{б})(\text{с})(\text{п})}{\text{Рд}},$ <p>де Рдн(б)(с)(п) – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) (у центнерах); Рдн – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах); Рд(б)(с)(п) – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель (у гривнях); Рд – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у гривнях)</p> <p><i>Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Автономній Республіці Крим, областях та їх адміністративних районах</i></p>	<p><b>Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів</b></p> <p>визначається за формулою:</p> $\text{Цн} = \frac{\text{В} \times \text{Нп}}{\text{Нк}} \times \text{Кф} \times \text{Км},$ <p>де Цн – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях); В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунок на квадратний метр (у гривнях); Нп – норма прибутку (6 %); Нк – норма капіталізації (3 %); Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлової та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо); Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки</p> <p><i>Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф)</i> урахує відносну прибутковість видів економічної діяльності</p> <p><i>Коефіцієнт, який характеризує місцезнаходження земельної ділянки (Км)</i>, обумовлюється трьома групами ренітоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:</p> $\text{Км} = \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3},$ <p>де Км1 – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцезнаходження населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення; Км2 – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони); Км3 – локальний коефіцієнт, який враховує місцезнаходження земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони</p> <p><i>Середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування (Цнм)</i> визначається за формулою:</p>

1	2	3
	$\text{Рдн(р)} = \frac{\text{Рдн(У)} \times \text{Рд(р)}}{\text{Рд(У)}}$ <p>де Рдн(р) – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в регіоні (Автономній Республіці Крим, областях та адміністративних районах) (у центнерах); Рдн(У) – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (У) (у центнерах); Рд(р) – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами за оцінкою цих угідь у регіоні (Автономній Республіці Крим, областях, та їх адміністративних районах) (у гривнях); Рд(У) – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь в Україні (У) (у гривнях)</p> <p><i>Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах</i></p> $\text{Рдн(п)} = \frac{\text{Рдн(р)} \times \text{Рд(п)}}{\text{Рд(р)}}$ <p>де Рдн(п) – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарському підприємстві (п) (у центнерах); Рдн(р) – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в адміністративному районі (р) (у центнерах); Рд(п) – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями (визначається за шкалами економічної оцінки багаторічних насаджень у цілому в земельно-оцінювальному районі), природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві (п) (у гривнях); Рд(р) – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою в адміністративному районі (р) (у гривнях)</p> <p><b>Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільсько-господарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби)</b></p> <p>розраховується на основі шкал грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів. Шкали нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів розраховуються за формулою:</p> $\text{Гагр} = \frac{\text{Г} \times \text{Багр}}{\text{Б}}$ <p>де Гагр – нормативна грошова оцінка гектара агропромислової групи ґрунтів (у гривнях); Г – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях); Багр – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів; Б – бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві. Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агропромислових груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки</p>	$\text{Цнм} = \frac{\text{В} \times \text{Нп}}{\text{Нк}} \times \text{Км1}$ <p>Значення коефіцієнта Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують: чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції; входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше; наявність у населеного пункту статусу курорту; входження до зон радіаційного забруднення.</p> <p><i>Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами</i> розраховується за формулою:</p> $\text{Цнз} = \text{Цнм} \times \text{Км2},$ <p>де Цнз – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).</p> <p>Значення коефіцієнта Км2 визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.</p> <p><i>Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Цн)</i> визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:</p> $\text{Цн} = \text{Цнз} \times \text{Кф} \times \text{Км3}$ <p>Значення коефіцієнта Км3 визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншого, ніж 1:10000, – для міст з чисельністю населення понад 100 тис. чол. та 1:5000 – для інших населених пунктів.</p> <p>Значення Км1, Км2, Км3 наводяться в додатках до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів</p>

\* систематизовано на підставі даних [8], [13].

Нормативна грошова оцінка здійснюється за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, чи на підставі договору. Вона проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. За результатами їх проведення складається технічна документація, яка затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою щодо земельних ділянок населених пунктів, та районною радою – щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів.

Закон України "Про оцінку земель" визначає систематичність проведення нормативної грошової оцінки земель: нормативна грошова оцінка земельних ділянок відбувається не рідше як один раз на 5–7 років стосовно земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх призначення, та тих, що знаходяться за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення [4].

Відповідно до ст. 13 Закону України "Про оцінку земель" [4] нормативна грошова оцінка земельних ділянок необхідна для:

а) визначення розміру земельного податку. Так, Податковий кодекс України до числа загальнообов'язкових податків і зборів відносить земельний податок як складову частину плати за землю. Відповідно до п. 271.1.1 ст. 271 Податкового кодексу України [9], за загальним правилом базою для оподаткування земельної ділянки є нормативна грошова оцінка земельної ділянки;

б) визначення розміру орендної плати земельних ділянок державної та комунальної власності. Нормативна грошова оцінка має значення і для визначення розміру орендної плати земельних ділянок державної та комунальної власності. Так, ст. 288 Податкового кодексу України [9] визначає, що орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної форми власності не може бути меншою від розміру земельного податку (який визначається, виходячи з нормативної грошової оцінки) для земель сільськогосподарського призначення, і не менше трикратного розміру земельного податку для інших категорій земель;

в) визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок. При укладенні цивільно-правових договорів міні, дарування земельних ділянок, при її спадкуванні базою для визначення державного мита, яке сплачується при нотаріальному посвідченні договору, чи оформленні свідоцтва про право на спадщину є нормативна грошова оцінка земельних ділянок;

г) визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. Це втрати, що сплачуються до відповідних бюджетів як відшкодування за вилучення (викуп) земель для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським та лісогосподарським виробництвом (глава 36 Земельного кодексу України [5]);

д) розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Перелік цих механізмів визначено ст. 205 Земельного кодексу України [5].

Позитивним є те, що чинне законодавство чітко регламентує порядок визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, тому не існує альтернативи стосовно її визначення. Урожайність, собівартість та дохідність окремих культур як базові показники нормативної оцінки, відображаючи різні сторони предмету оцінки, мають велике практичне значення. Але суттєвим недоліком діючого обліку земельних ділянок в сільськогосподарських підприємствах є недостатня інформація, що необхідна для характеристики цих показників. Облік отриманої продукції та витрат сільськогосподарського виробництва ведеться, як правило, за видами культур в цілому і за бригадами, але не враховується, з яких саме ділянок отримано врожай і на яких ділянках здійснені витрати. З цією метою на кожному сільськогосподарському підприємстві необхідно вести облік прямих витрат, здійснених на кожній ділянці, і кількість отриманої

продукції в розрізі полів сівозмін на основі фіксації відомостей в первинних документах по виходу продукції рослинництва, виконаних робіт (послуг).

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.07.1995 року була проведена в повному обсязі відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (зі змінами) [13]. В основу її проведення покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки сільськогосподарських угідь, проведеної в 1988 році (тобто понад 23 роки назад), її результати не можна вважати адекватними сучасним земельним відносинам, що склалися в нашій країні. Після 1995 року здійснювалася індексація показників оцінки, але вона не спроможна врахувати повну динаміку рентного доходу, який був одержаний протягом цього періоду. Це свідчить про те, що відсутність оновлених показників, які складають основу нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, знижує ефективність державного регулювання економіки та суми надходжень до місцевих бюджетів.

Для оновлення показників нормативної грошової оцінки земель деякі науковці пропонують використовувати методичні підходи, які застосовуються при проведенні масової оцінки земель сільськогосподарського призначення з врахуванням міжнародних стандартів оцінки майна для цілей оподаткування, а також правил оцінки сільськогосподарської нерухомості (International Valuation Standards: GN 10 Valuation of Agricultural Properties, GN 13 Mass Appraisal for Property Taxation [16]). При цьому базою для порівняльної оцінки родючості земель сільськогосподарського призначення можуть виступати показники бонітування ґрунтів [6].

Нормативна грошова оцінка 1 гектара сільськогосподарських угідь станом на 1 січня 2011 року з урахуванням коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 1996-2010 роки в середньому по Україні становила: ріплі – 11949,4 грн., багаторічних насаджень – 44566,4 грн., сіножатей – 5893,1 грн., пасовищ – 3581,1 грн. [1].

Але за період після проведення нормативної грошової оцінки землі відбулися значні зміни в аграрному секторі економіки України. Суттєво змінилася структура виробництва та форми господарювання на землі. Важливість використання нормативної грошової оцінки земель у регулюванні земельних відносин потребує підтримання її на сучасному рівні, приведення у відповідність до змін, що відбулися. Тому Держземагентством України було розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України "Про внесення зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів". Прийняття проекту постанови призведе до збільшення з 1 січня 2012 року нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, проіндексованих на 01.01.2011 р., у 1,756 рази. Після чого вартість 1 га ріплі в середньому по Україні становитиме біля 21,0 тис. грн. [1].

Унаслідок прийняття постанови буде забезпечено збільшення: 1) надходжень до місцевих бюджетів від плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також за земельні ділянки несільськогосподарського призначення, розташовані 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 [9] залишиться нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь (ріплі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), що проведена станом на 1 липня 1995 року; 2) надходжень до місцевих бюджетів від податку з доходів фізичних осіб (статті 167, 170 Податкового кодексу України [9]); 3) орендної плати власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв); 4) надходжень до

державного бюджету від сплати державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок сільськогосподарського призначення згідно із законодавством.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів визначається поетапно. На першому етапі визначається базова оцінка одного квадратного метра земель. На другому етапі – вартість земель для економіко-планувальних зон. На останньому етапі – визначається нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів у межах економіко-планувальних зон. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель є матеріали інвентаризації земель населеного пункту, проект роздержавлення і приватизації земель, матеріали економічної оцінки земель та бонітування ґрунтів, земельно-облікові матеріали, генеральний план забудови, статистичні та нормативні дані про витрати на облаштування території.

Основа нормативної грошової оцінки земель населених пунктів складають витрати на освоєння та облаштування території, норма прибутку і норма капіталізації доходу, функціональне використання та місце розташування земельної ділянки. Цінність міських земель полягає в їх здатності приносити додатковий прибуток та додаткові зручності проживання завдяки інфраструктурному облаштуванню території.

Недоліком сучасної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є те, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі і не враховує кон'юнктуру ринку землі. Крім того, Закон України "Про оцінку земель" [4] прийнятий ще в 2003 році, але не всі земельні ділянки мають проведену нормативну грошову оцінку, тому при визначенні земельного податку використовують його ставки в гривнях за 1 кв. м. Оскільки нормативна грошова оцінка є досить громіздкою і затратною. Такі ж незручності виникають і при розрахунку орендної плати за землями з визначеною нормативною оцінкою та без неї.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів відповідно до чинного законодавства проводиться за рахунок бюджетних коштів. Ініціатива органів місцевого самоврядування та місцевих органів державної виконавчої влади щодо проведення нормативної грошової оцінки земель, як правило, повністю відсутня, тому що в більшості рад у бюджетах передбачено незначні суми, яких недостатньо для проведення оцінки у жодній із них. Саме тому не всі земельні ділянки мають проведену нормативну оцінку. Разом з тим, в деяких населених пунктах органи виконавчої влади вважають недоцільним проведення оцінки у зв'язку з нечисленністю населення і відсутністю інженерної інфраструктури.

#### Висновки та перспективи подальших досліджень.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення виступає важливим елементом економічного механізму регулювання земельних відносин. Основною складовою наповнення місцевих бюджетів є плата за використання земель у межах населених пунктів, основу якої складає нормативна грошова оцінка, тому її проведення завжди залишається актуальним питанням. Саме від застосування обраних методів оцінки залежить справедливий оптимальний розмір щорічних внесків, таких як земельний податок чи орендна плата. Нормативна грошова оцінка, в першу чергу, оперує рентними доходами від земельної ділянки, включаючи групу коефіцієнтів, які відображають вплив на вартість ділянки групи найважливіших рентоформуючих факторів. Але зміни, які відбулися в процесі реформування земельних відносин в економічних галузях, потребують здійснення нормативної грошової оцінки земель на новій інформаційній базі і удосконалення її методики. Через застарілість вихідних даних економічної оцінки сільськогосподарських земель 1988 року та використання системи коефіцієнтів, яка не має відповідного обґрунтування, для нормативної оцінки земель населених пунктів на сьогодні досить важливим завданням економічної науки є невідкладне розроблення нових підходів до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів в Україні.

#### Список використаної літератури:

1. Аналітична довідка щодо напрямів реформування земельних відносин на ринкових засадах [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://site.kh.ua/uk/tema-dnya/analitichna-dov-dka-schodo-napryam-v-reformuvannya-zemelnich-v-dnosin-na-rinkovich-zasadach>.
2. Бусуйок Д. Шляхи удосконалення законодавчого регулювання грошової оцінки земельних ділянок / Д. Бусуйок // Право України. – 2010. – № 3. – С. 17-25 3. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні": за станом на 12 липня 2001 р. № 2658-III [Електронний ресурс]: Законодавство України. Режим доступу: <http://reality.inharkov.com/laws129.html> 4. Закон України "Про оцінку земель": за станом на 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1378-15> 5. Земельний кодекс України: за станом на 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [2768-14] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ecoleague.net/5623003-167-1284.html> 6. Мартин А. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] / А. Мартин // Режим доступу: [http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2952:2011-07-15-16-56-57&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87](http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2952:2011-07-15-16-56-57&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87) 7. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів "Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок": за станом на 9 січня 2003 р. №2 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0396-03> 8. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів та інших органів "Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів": за станом на 27 січня 2006 р. № 18/15/21/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0388-06> 9. Податковий кодекс України: за станом на 2 грудня 2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17> 10. Постанова Кабінету Міністрів України "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок": за станом на 11 жовтня 2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1531-2002-%EF> 11. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав": за станом на 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd> 12. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна": за станом на 28 жовтня 2004 р. № 1442 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.uvecon.in.ua/?mod=content&page=nb\\_8&lang=ukr](http://www.uvecon.in.ua/?mod=content&page=nb_8&lang=ukr) 13. Постанова Кабінету Міністрів України "Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів": за станом на 23 березня 1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=213-95> 14. Продаж сільськогосподарських земель: чого очікувати селянам? – [Електронний ресурс]: Облік і фінанси АПК. Бухгалтерський портал. – Режим доступу: <http://magazine.faaf.org.ua/content/view/1176/1/> 15. Проект Закону "Про ринок земель": за станом на 19 липня 2011 р. № 9001-1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=40958](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=40958) 16. International Valuation Standards: GN 10 Valuation of Agricultural Properties, GN 13 Mass Appraisal for Property Taxation [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ivsc.org/standards/index.html>

ОСТАПЧУК Тетяна Петрівна – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри бухгалтерського обліку Житомирського державного технологічного університету.

Наукові інтереси:

- облікове забезпечення земельних відносин в Україні;
- облік інвестиційної діяльності;
- облік в бюджетних установах.

Стаття надійшла до редакції 28.10.11 р.