

УДК 631.4

ГРОШОВА ОЦІНКА ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ ЗА РІЗНИМИ МЕТОДИЧНИМИ ПІДХОДАМИ

Смага І.С.

Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича

Наведено стан та проблеми встановлення об'єктивної грошової оцінки орних земель в Україні. Визначено нормативну грошову оцінку агропромислових груп ґрунтів, спільних для окремих сільськогосподарських землекористувачів двох природно-сільськогосподарських районів Чернівецької області. Прослідковано відмінності між нормативною грошовою оцінкою агрогруп ґрунтів орних земель за методиками 1995 і 2016 років. Встановлено причини відмінностей у нормативній грошовій оцінці агрогруп ґрунтів однакової якості, спільних для різних сільськогосподарських землекористувачів, у розрізі природно-сільськогосподарських районів Чернівецької області. Показано специфіку впливу бонітету агропромислових груп ґрунтів земель сільськогосподарського призначення на величину їх нормативної грошової оцінки за різною методологією.

Ключові слова: грошова оцінка земель, бонітет ґрунту, природно-сільськогосподарський район, рілля, агропромислова група ґрунту, капіталізований рентний дохід.

Постановка проблеми. Земля у сфері сільськогосподарського виробництва виступає першою передумовою й природною основою здійснення господарської діяльності та найважливішим елементом авансованого капіталу аграрних підприємств. Перехід до ринкових форм і методів господарювання та очікуване запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення зумовлюють нагальну потребу в отриманні об'єктивних даних щодо показників оцінки земель, зокрема їх кадастрової вартості. Тому, ще в початковий період ринкових перетворень в аграрній сфері України було запроваджено нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення. Розробці та розвитку методологічних засад грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні присвячені праці великої низки дослідників, проте неоднозначним залишається трактування підходів щодо вирішення проблеми подальшої об'єктивізації її показників.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В наукових працях українських дослідників детально описано методологію визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [7-9], недоліки методичного й інформаційного забезпечення та шляхи їх удосконалення [1; 10; 11] та специфіку оцінки для цілей бухгалтерського обліку [2; 12]. Проте, актуальними залишаються проблеми об'єктивного відображення нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення сучасних економічних реалій та якісного стану земель.

Мета дослідження – прослідкувати залежність нормативної грошової оцінки спільних для різних землекористувачів агропромислових груп ґрунтів орних земель Чернівецької області в розрізі природно-сільськогосподарських районів від методики розрахунку.

Об'єкт дослідження – нормативна грошова оцінка агропромислових груп ґрунтів орних земель природно-сільськогосподарських районів Чернівецької області.

Предмет дослідження – методичні аспекти нормативної грошової оцінки земель.

Виклад основного матеріалу. В умовах реформування земельних відносин та відсутності цивілізованого ринку земель в Україні використання рин-

кових методів оцінки для встановлення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення, неможливе. Тому проведена їх нормативна грошова оцінка за нормативним документом 1995 року [5] та очікується проведення масової оцінки земель за нормативним документом 2016 року [4].

Природно-сільськогосподарське районування земельного фонду виступає природно-науковою основою оцінки земель, що й закріплено в статті 179 Земельного кодексу України. Передбачено, що земельно-оціночні роботи повинні здійснюватися в межах однорідних територій – природно-сільськогосподарських районів. З використанням інформації щодо структури ґрунтового покриву, поширення агропромислових груп ґрунтів та їх якісних характеристик встановлюють показники бонітету, економічної та нормативної грошової оцінок земель сільськогосподарського призначення.

Природно-сільськогосподарське районування території України проведено в 1977-78 рр. науково-дослідними установами «Укрземпроект» та Українським науково-дослідним інститутом ґрунтознавства та агрохімії імені О.Н.Соколовського. В Чернівецькій області було виділено 7 агро-ґрунтових районів – по 3 в лісостеповій західній провінції та Передкарпатті і 1 – в Карпатській гірській (табл. 1). Пізніше проводилися роботи з вдосконалення методики і уточнення меж природно-сільськогосподарських районів та їх ув'язки з адміністративними районами. За їх результатами в Чернівецькій області було виділено 6 (1985 рік) та 5 (1993 рік) земельно-оціночних районів.

Раніше проведеними дослідженнями було встановлено зростання величини диференціального рентного доходу, а отже й нормативної грошової оцінки орних земель Чернівецької області з покращенням якісних показників ґрунтів в розрізі природно-сільськогосподарських районів. Зокрема, найвищій величині нормативної грошової оцінки ріллі в Кіцмансько-Кельменецькому природно-сільськогосподарському районі (40461 грн./га станом на 1.03.2017 року), відповідає найвищій бонітет (63 бали) [Смага, 2018].

В основу визначення величини нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за методикою 1995 року покладено диференціальний рентний дохід, який створювався при

виращуванні зернових культур без кукурудзи [5]. Для його розрахунку з 1 га орних земель по Україні станом на 1.01.1995 року було використано економічні показники виращування зернових культур в аграрних підприємствах періоду з найвищою ефективністю виробництва та використання земель (1986-90 рр.). Після визначення диференціального рентного доходу по Україні, він визначався по адміністративних областях, районах та сільськогосподарських підприємствах в розрізі сільськогосподарських угідь з використанням даних економічної оцінки земель 1988 року. За капіталізацією диференціального рентного доходу, який створювався при виробництві зернових культур отримувалася нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських угідь на різних рівнях управління.

Грошова оцінка 1 га агро виробничої групи ґрунту під окремим сільськогосподарським угіддям на території підприємства розраховується, виходячи з грошової оцінки земель по підприємству та бонітету агро виробничої групи ґрунту і відповідного угіддя по підприємству. У зв'язку з таким алгоритмом розрахунку, відомі випадки, коли ґрунти з однаковим бонітетом, але розміщені в різних сільськогосподарських підприємствах одержували різні величини нормативної грошової оцінки внаслідок різного рівня інтенсивності землеробства, а отже й досягнутого рівня продуктивності зернових та зернобобових культур. З іншого боку, одні й ті ж агро виробничі групи ґрунтів сільськогосподарських підприємств з однаковим диференціальним рентним доходом при виращуванні зернових культур отримують різну величину нормативної грошової оцінки через різний бонітет. Зазначимо, що на даному етапі показники основних рентиутворюючих факторів при використанні земель в аграрному виробництві, які використано в методиці грошової оцінки 1995 року, є застарілими. Осучаснення даних нормативної грошової оцінки земель проводилося шляхом їх індексації згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 року № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» (охоплювала період 1995-2009 рр.) та пункту 289.2 Податкового кодексу України від 02.12.2010 року № 2755-ІУ. Однак, індексація не відображає об'єктивних змін рівня родючості ґрунтів, про що наголошується в працях українських економістів-аграрників [1; 9]. Тому необхідно забезпечити дотримання законодавчо встановленої періодичності проведення нових турів робіт з оцінки земель.

Затвердження Кабінетом Міністрів України 16.11.2016 року нової методики з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення привело її методичні засади у відповідність з вимогами Закону України «Про оцінку земель», спростило алгоритм розрахунків, а також створило сприятливі умови для суцільного проведення оцінки агро виробничих груп ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів та масової оцінки земель сільськогосподарського призначення в масштабах держави [4]. Нормативна грошова оцінка 1 га агро виробничої групи ґрунту в межах природно-сільськогосподарського району визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком до методики та показників бонітету ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів для сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарських районів. Величина нормативної грошової оцінки будь-якої агро групи ґрунту в межах природно-сільськогосподарського району буде однаковою, незалежно від рівня інтенсивності землеробства, величини урожаю зернових і зернобобових культур та еколого-агрохімічного стану ґрунту в межах окремих землекористувань. Проте, будь-які агро групи ґрунту з однаковим бонітетом, але розміщені в різних природно-сільськогосподарських районах отримують різну величину нормативної грошової оцінки.

Нами прослідковано величину нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів орних земель, спільних для окремих сільськогосподарських землекористувань в межах природно-сільськогосподарських районів Лісостепової західної провінції Чернівецької області, розраховану за прописом нормативно-правових актів 1995 та 2016 років [4; 5]. В Кіцмансько-Кельменецькому природно-сільськогосподарському районі шість агро виробничих груп ґрунту з однаковим бонітетом виявилися спільними для сільськогосподарських землекористувань населених пунктів Юрківці та Погорілівка. Найвищу оцінку станом на 1.01. 2018 року отримали агро групи 49'е-II і 50е-III – 38699 і 47884 та 33008 і 40845 грн./га для даних населених пунктів відповідно. Отже, нормативна грошова оцінка агро груп ґрунтів у межах с. Погорілівка в 1,24 рази перевищує показники відповідних агро груп ґрунтів с. Юрківці. Це зумовле-

Таблиця 1

Схема агро ґрунтового та земельно-оціночного районування території Чернівецької області (1993 р.)

Природно-сільськогосподарська провінція (гірська область)	Природно-сільськогосподарський округ	Агро ґрунтовий район	Природно-сільськогосподарський (кадастровий) район
Лісостепова західна	Середньо-Дністровський	Лісостеповий східний Центральний лісостеповий Лісостеповий північно-західний	Кіцмансько-Кельменецький (01) Сокирянський (02)
Передкарпаття	Черемошсько-Сіретський	Сторожинецький ерозійно-зсувний Герцаївський вологого Лісостепу Вижницький передгірський	Чернівецький (03) Сторожинецький (04)
Карпати	Карпатський гірсько-лісовий	Путильський	Путильський (05)

Джерело: [10]

но різницею в досягнутому рівні інтенсивності землеробства в бувших сільськогосподарських підприємствах в період проведення останнього туру робіт з економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення (80-і роки XX століття). Проіндексовані значення нормативної грошової оцінки не враховують можливих різноспрямованих змін у якості земельних ресурсів різних суб'єктів господарювання.

Нормативна грошова оцінка даних агрогруп ґрунтів, розрахована за чинним нормативним документом від 16.11.2016 року [4], виявилася в 1,09 рази нижчою порівняно з проіндексованими на даний період значеннями в межах землекористувань с. Погорілівка та в 1,13 рази вищою – порівняно з с. Юрківці. Для агрогруп з найвищим бонітетом (49'е-II 50е-III) різниця складає 4212 і 3596 та 4973 і 4241 грн./га відповідно для даних населених пунктів.

При розрахунку за методикою 1995 року нормативної грошової оцінки агрогруп ґрунтів орних земель Сокирянського земельного-оціночного району та її індексації встановлено, що вищий рівень інтенсивності землеробства періоду 80-х років XX століття у бувшому колективному сільськогосподарському підприємстві с. Дністрівка зумовив вищі в 1,21 та в 1,36 рази її значення порівняно з цими ж ґрунтами в межах землеволодінь с. Бабин та с. Нелипівці. Крім того, вищий рівень інтенсивності землеробства в бувшому колективному сільськогосподарському підприємстві с. Бабин зумовив вищу грошову оцінку орних земель порівняно з бувшим колективним сільськогосподарським підприємством с. Нелипівці.

За методикою грошової оцінки 2016 року величина нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення залежить від нормативу капіталізованого рентного доходу, який встановлюється для окремих природно-сільськогосподарських районів, бонітету агрогрупи та середньозваженого бонітету угіддя по природно-сільськогосподарському району. Можливі випадки, що агрогрупи з вищим бонітетом природно-сільськогосподарського району з вищим нормативом капіталізованого рентного доходу отримують нижчу оцінку, ніж аналогічні за якістю ґрунти району з нижчим значенням даного нормативу.

Таким чином, бонітет агрогрупи ґрунту безпосередньо впливає на величину її кадастрової вартості як за методикою нормативної грошової оцінки 1995, так і 2016 років. Крім того, необхідне систематичне уточнення рентоутворюючих чинників, які формують диференціальний рентний дохід (урожайність, собівартість та ціна реалізації продукції) в ринкових умовах господарювання, щодо яких в останні роки відмічаються дуже значні коливання. Таким чином, обидві методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення не повною мірою відображають сучасні економічні умови ведення аграрного виробництва та бонітет ґрунтів.

Висновки. В практиці регулювання земельних відносин в Україні продовжують використовуватися проіндексовані параметри нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, отримані станом на 1.07.1995 року. Величини нормативної грошової оцінки спільних для різних сільськогосподарських землекористувань одного природно-сільськогосподарського району агрогровиробничих груп ґрунтів різняться через відмінності в інтенсивності господарювання бувших колективних сільгоспідприємств у період проведення останнього туру робіт з економічної оцінки земель.

Внаслідок індексації величини нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення зростають рівномірно, незалежно від змін у якості, бонітеті та продуктивності ґрунтових ресурсів та ефективності вкладеного у виробництво капіталу окремих суб'єктів господарювання.

Різний рівень інтенсивності землеробства в колишніх колективних сільськогосподарських підприємствах зумовлює неоднакові значення проіндексованої нормативної грошової оцінки агрогруп ґрунтів орних земель за методикою 1995 року, спільних для різних аграрних землекористувань у межах одного природно-сільськогосподарського району. Нормативна грошова оцінка досліджуваних агрогруп ґрунтів орних земель за методикою 2016 року в межах Кіцмансько-Кельменецького природно-сільськогосподарського району є близькою, а в межах Сокирянського природно-сільськогосподарського району – нижчою, ніж проіндексована за методикою 1995 року.

Таблиця 2

Нормативна грошова оцінка та бонітет агрогровиробничих груп ґрунтів, спільних для різних землекористувань в межах Лісостепової західної провінції Чернівецької області станом на 1.01.2018 р.

Агровиробнича група ґрунту	Методика 1995 року			Методика 2016 року	Бонітет
	с. Юрківці	с. Погорілівка			
Кіцмансько-Кельменецький природно-сільськогосподарський район					
49'е-II	38699	47884		43672	68
50'е-III	29593	36618		33396	52
50е-III	33008	40845		37249	58
86л-II	26178	32391		29542	46
86л-III	26178	32391		29542	46
217ек-IУ	2276	2820		2568	4
Сокирянський природно-сільськогосподарський район					
	с. Нелипівці	с. Бабин	с. Дністрівка		
35д-I	30108	33880	40988	24927	42
37д-I	23657	26620	-	26973	33
40е-I	40145	45173	54654	33236	56
40е-II	40145	-	54654	33236	56
49'е-I	39428	-	53677	31456	55

Джерело: розробка автора за методиками [4; 5]

Список літератури:

1. Месель-Веселяк В.Я. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2016. – № 2. – С. 22-28.
2. Пантюхова А.В. Оцінка земельних ресурсів сільськогосподарського призначення: обліковий аспект / А.В. Пантюхова // Економіка, фінанси, право. – 2014. – 310. – С. 14-17.
3. Податковий кодекс України від 02.12.2010 року № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13 / № 13-14, № 15-16, № 17. – Ст. 556.
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16.11.2016 року № 831 // Офіційний вісник України. – 2016. – № 93. – Ст. 131.
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23.03.1995 року № 213 // Зібрання постанов Уряду України. – 1995. – № 6. – Ст. 151.
6. Смага І.С. Сфери застосування бонітету ґрунтів та питання його об'єктивності / І.С. Смага // Молодий вчений. – 2018. – № 5. – С. 756-760.
7. Солов'яненко Н. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – Київ, 2013. – № 12. – С. 35-39.
8. Солов'яненко Н. Оцінка земель: теорія, методологія, практика / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – 2016. – № 7. – С. 36-41.
9. Солов'яненко Н. Оцінка земель: теорія, методологія, практика / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – 2016. – № 8. – С. 26-30.
10. Технічна документація бонітування ґрунтів Чернівецької області. – Чернівці, 1994. – 383 с.
11. Третяк А. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / А. Третяк, В. Третяк, О. Ковалишин, Н. Третяк // Економіст. – 2016. – № 5. – С. 38-40.
12. Третяк А.М. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк // Збалансоване природокористування. – 2016. – № 2. – С. 113-120.
13. Шепель Т.П. Методичні підходи до оцінки земельних ресурсів, як об'єкта обліку / Т.П. Шепель // Агросвіт. – 2018. – № 14.

Смага І.С.

Черновицький національний університет імени Юрія Федьковича

ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ПАХОТНЫХ ПОЧВ ЧЕРНОВИЦКОЙ ОБЛАСТИ ЗА РАЗЛИЧНЫМИ МЕТОДИЧЕСКИМИ ПОДХОДАМИ**Аннотация**

Приведены состояние и проблемы определения объективной денежной оценки пахотных земель в Украине. Определена нормативная денежная оценка агропроизводственных групп почв, общих для отдельных сельскохозяйственных землепользований двух природно-сельскохозяйственных районов Черновицкой области. Исследованы отличия между нормативной денежной оценкой агрогрупп почв пахотных земель за методиками 1995 и 2016 годов. Установлены причины отличий у нормативной денежной оценке почв одинакового качества, общих для различных сельскохозяйственных землепользований в разрезе природно-сельскохозяйственных районов Черновицкой области. Показана специфика влияния бонитета агропроизводственных групп почв земель сельскохозяйственного назначения на величину их нормативной денежной оценки за различной методологией.

Ключевые слова: денежная оценка земель, бонитет почвы, природно-сельскохозяйственный район, пашня, агропроизводственная группа почвы, капитализированный рентный доход.

Smaga I.S.

Chernivtsi National University by Yu. Fedkovych

MONETARY ASSESSMENT OF ARABLE LANDS FOR CHERNIVTSI REGION BASED ON DIFFERENT METHODOLOGICAL APPROACHES**Summary**

The state and problems of establishment of objective monetary assessment for arable lands in Ukraine is reflected. Normative monetary assessment of agro-production groups of soils that are general for separate agricultural land users of two natural and agricultural districts of the Chernivtsi region is defined. Differences between normative monetary assessment of agricultural groups of soils for arable lands based on techniques in 1995 and 2016 are investigated. The reasons of differences in normative monetary assessment for agricultural groups of soils of identical quality, that are general for different agricultural land users in a section of natural and agricultural districts of the Chernivtsi region are established. The influence character of soil productivity evaluation for arable lands on a size of their normative monetary assessment in different methodological approaches is shown.

Keywords: monetary assessment of lands, soil productivity evaluation, natural and agricultural district, farmland, agricultural group of soil, capitalized rental income.