

Свиноус Іван, Ємець Ольга, Рудич Оксана. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в контексті формування економічних відносин в аграрному секторі України. *Економічний дискурс*. 2022. Випуск 3-4. С. 81-91.

DOI: <https://doi.org/10.36742/2410-0919-2022-2-8>

УДК 332.6:338.436(477)

JEL Classification Q15, R14, Q12

Свиноус Іван

д. е. н., професор кафедри обліку і оподаткування
Білоцерківський національний аграрний університет
м. Біла Церква, Україна

E-mail: isvinous@ukr.net

ORCID: 0000-0002-0346-1596

Ємець Ольга

к. е. н., доцент кафедри прикладної економіки
Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника
м. Івано-Франківськ, Україна

E-mail: olaif2005@gmail.com

ORCID: 0000-0003-1338-2880

Рудич Оксана

к. е. н., доцент кафедри педагогіки, психології та менеджменту
Білоцерківський інститут неперервної професійної освіти
м. Біла Церква, Україна

E-mail: 8282@ukr.net

ORCID: 0000-0002-4594-2590

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ УКРАЇНИ

Анотація

Вступ. В основі оцінки ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення лежить теорія земельної ренти або надлишкового доходу, що утворюється під час використання землі для одержання сільськогосподарської продукції. У свою чергу, цей дохід визначається не тільки природними умовами та якістю землі, а й цінами на продукцію, що виробляється. Вона визначається також кількістю, попитом та пропозицією на сільгоспродукцію, що складається на ринках збуту, рівнем оплати праці та інших витрат у сільськогосподарському виробництві, а також переважаючою ставкою відсотка на капітал та нормою прибутку, що склалася, в сільському господарстві.

Методи. Для вирішення поставлених дослідницьких завдань використовувався комплекс загальнонаукових методів дослідження: абстрактно-логічний (при формуванні принципів, теоретичних узагальнень і висновків); монографічний (вивчення наукових праць з питань закономірностей формування і розвитку земельних відносин, дослідження процесів становлення, формування і розвитку земельних відносин в Україні); гіпотези (визначення особливостей землі як товару та специфіки процесу формування земельного ринку в Україні); статистичний, метод синтезу та економічного аналізу, розрахунковий (дослідження ефективності та організації використання землі в аграрному секторі); конкретизації та формалізації (розроблення підходів з визначення ціни на земельні

ділянки сільськогосподарського призначення).

Результати. Запропоновано науковий підхід щодо відтворення земельних ресурсів у сільськогосподарських підприємствах, який ґрунтується на комплексі організаційно-економічних інструментів соціально-відповідального ведення діяльності зокрема: розрахунок земельного податку й орендної плати на основі коригування вартості сільгоспугідь, створення відповідного спецфонду, мотивація сільгосптоваровиробників до внесення органічних добрив, що сприятиме підвищенню родючості сільськогосподарських угідь.

Перспективи. В повосенний період проблема грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення суттєво загостриться, що буде викликане відродженням сільськогосподарського виробництва в корпоративному секторі аграрної економіки. В зв'язку з цим постає необхідність використання витратного методу формування ціни і в якості основної статті, на нашу думку, будуть витрати пов'язані з рекультивацією та розмінуванням земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: грошова оцінка, сільськогосподарські угіддя, метод, родючість, ціна.

Вступ.

В основі оцінки ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення лежить теорія земельної ренти або надлишкового доходу, що утворюється під час використання землі для одержання сільськогосподарської продукції. У свою чергу, цей дохід визначається не тільки природними умовами та якістю землі, а й цінами на продукцію, що виробляється. Вона визначається також кількістю, попитом та пропозицією на сільгосппродукцію, що складається на ринках збуту, рівнем оплати праці та інших витрат у сільськогосподарському виробництві, а також переважаючою ставкою відсотка на капітал та нормою прибутку, що склалася, в сільському господарстві.

У багатьох країнах оцінка сільськогосподарських угідь є складовою оцінки сільськогосподарського майна (сільськогосподарської нерухомості), а вартість угідь розглядається як один з елементів вартості такого майна. Тому, оцінка сільськогосподарських угідь зазвичай проводиться у складі оцінки сільськогосподарського майна. Розвиток обороту сільськогосподарських земель в Україні, очевидно, також вимагатиме вирішення завдань оцінки сільськогосподарського майна.

Відповідно, сільськогосподарські угіддя будуть розглядатися як один з його елементів. Виділення перерахованих об'єктів оцінки відповідає найбільш типовим потребам визначення вартості сільськогосподарського майна за умов ринку. Ці об'єкти відповідають об'єктам оцінки сільськогосподарського майна, що розглядаються Європейськими стандартами оцінки.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Методичні підходи щодо оцінки землі, види оцінок та їх теоретичне й практичне значення розглядають О. Драпіковський, І. Іванова, Ю. Дехтяренко, Д. Добряк, П. Кулинич. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення вивчають В.Месель-Веселяк, А. Окріпка, А. Мартин, Г. Дудич; визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України – Ю. Палеха, В. Носік, Т. Євсюков; вирішення проблем державного регулювання використання земельних ресурсів, сучасного стану та аспектів раціонального й ефективного використання земель сільськогосподарського призначення – С. Балюк, О. Будзяк, І. Гаражи, О. Гнаткович, В. Данкевич, А. Діброва. Але час висуває нові вимоги і потребує сучасного дослідження саме щодо активізації проведення нормативної грошової оцінки земель.

Мета.

Мета роботи полягає в узагальненні теоретико-методичних підходів оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, що буде стимулювати розвиток прозорих економічних відносин в аграрному секторі України.

Методологія дослідження.

Для вирішення поставлених дослідницьких завдань використовувався комплекс загальнонаукових методів дослідження: абстрактно-логічний (при формуванні принципів, теоретичних узагальнень і висновків); монографічний (вивчення наукових праць з питань закономірностей формування і розвитку земельних відносин, дослідження процесів становлення, формування і розвитку земельних відносин в Україні); гіпотези (визначення особливостей землі як товару та специфіки процесу формування земельного ринку в Україні); статистичний, метод синтезу та економічного аналізу, розрахунковий (дослідження ефективності та організації використання землі в аграрному секторі); конкретизації та формалізації (розроблення підходів з визначення ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення).

Результати.

Наукове забезпечення подальшої інвестиційної діяльності сільськогосподарських підприємств пов'язане з необхідністю практичної реалізації заходів, спрямованих на створення ринкового обороту землі, куди входять: розширення оренди, поступовий перехід до купівлі-продажу сільськогосподарських угідь і вдосконалення механізму раціонального використання земель.

Вищевикладене дозволяє вважати вельми актуальним проведення досліджень з проблеми формування економічного механізму розвитку обігу сільськогосподарських земель, які передбачають з'ясування питань визначення ціни землі, величини орендної плати за сільськогосподарські землі й земельного податку з урахуванням їх кадастрової оцінки, яка необхідна не тільки для проведення операцій, пов'язаних з купівлею-продажем, але, насамперед – зі здачею землі в оренду, оцінкою землі як складової частини виробничого потенціалу та ін.

При цьому матеріальною субстанцією ціни землі, земельного податку, орендної плати служить земельна рента, яка представляє дохід, економічну форму реалізації земельної власності в сільському господарстві [1].

Отже, вартісна оцінка землі – найважливіший економічний інструмент в інвестиційній діяльності сільськогосподарських підприємств. Вона служить механізмом створення раціональної системи оподаткування й ціноутворення, має принципове значення не тільки для купівлі-продажу земель, а й для складання договорів на довгострокову та короткострокову оренду, а також є елементом ринкового обороту землі. Необхідність в економічній (вартісній) оцінці землі визначається її цінністю як головного засобу виробництва в сільському господарстві [2].

В Україні частка орендованих сільськогосподарських угідь становить 97%. У Бельгії в оренді перебуває понад 70%, у Німеччині та Франції – понад 60%, Нідерландах – 35% земель. У середньому в країнах Євросоюзу 53% сільськогосподарських угідь знаходиться в оренді, а в країнах Європи – 62% [3].

У країнах Західної Європи 90% договорів оренди укладається строком понад дев'ять років. За цей час відбувається повна ротація сівозмін та окупність основних фондів. У Нідерландах термін оренди становить 6–12 років, у Люксембурзі – 6–9, Франції – 9, у Португалії для орендарів, що використовують найману працю, мінімальний термін оренди становить 10 років. Станом на 01.01.2018 р. в Україні було укладено 4,9 млн договорів оренди земельної частки (паю), з них із фермерськими господарствами – 0,75 млн договорів. Більшість договорів, а саме 2,3 млн, укладено терміном на 8–10 років [4].

У структурі трансакцій земель сільськогосподарського призначення домінували трансакції оренди (76,1%); на спадщину припадало 18,3%, купівлю-продаж – 3,1%, обмін та дарування – 1,6%, емфітевзис – 0,8% та лише 0,05% – на іпотеку [5].

І хоча значна площа сільськогосподарських земель в Україні передана землевласниками в оренду, розмір плати за неї є значно нижчий, ніж середній розмір орендної плати в розвинених країнах світу та Європи. Так, у США орендна плата за землі сільськогосподарського призначення становить до 10% ринкової вартості, або 350–400 дол. США за 1 га; у Канаді на оплату оренди

витрачається 40–45% вирощеного врожаю.

У розрізі країн Євросоюзу розмір орендної плати земель сільськогосподарського призначення коливається від 791 євро/га (у Нідерландах) до 46 євро/га (у Латвії) [6]. В Україні у 2017 році середній розмір плати за оренду 1 га сільськогосподарської землі становив лише 1369 грн. (або 41 євро/га).

Однак, порівняно з розвинутими країнами, структура балансів наших сільськогосподарських підприємств є деформованою та інвестиційно непривабливою з причин непередставлення низки важливих капіталів.

На початковому етапі компанії зіткнулись із проблемою визначення відсоткової ставки оренди, тому лізингові платежі дисконтувались із використанням ставок кредитування, опублікованих Національним банком України на його офіційному веб-сайті [7].

Отже, ціна землі – ірраціональна економічна категорія, бо земля сама по собі в її природному вигляді (без урахування штучних споруд і вкладення капіталу) не є продуктом людської праці і, отже, не має вартості. Однак, оскільки земля є предметом купівлі-продажу, тобто приймає товарну форму, то вона має ціну. Покупець земельної ділянки прагне придбати її заради постійного доходу, який приносить земля, тобто купується право на отримання регулярного доходу протягом невизначеного періоду.

У наших умовах серед інших оцінних методів найважливішим є прибутковий метод обчислення ринкової ціни землі. Він не втратив свого значення і є найбільш практичним, доступним і правильним, а тому лежить в основі всіх сучасних формул розрахунку цін на земельні ділянки.

В оцінці земель сільськогосподарського призначення доцільно звернути увагу на рівень кислотності, засоленості, солонцюватості, перезволоженості, техногенної забрудненості тощо. Сьогодні частина земельних ресурсів перебуває у передкризовому, а подекуди – в кризовому стані з тенденцією до погіршення [8]. Поширилися й інші процеси деградації ґрунтів.

Отже, високі врожаї сільськогосподарських культур сільськогосподарські товаровиробники сьогодні в основному одержують за рахунок природної ґрунтової родючості, яка через 5–10 років може суттєво знизитися, адже середній рівень вмісту гумусу в ґрунтах України зменшився з 3,64% у 1961 р. до 3,16% на тепер.

Поліпшення земель сільськогосподарського призначення може здійснювати як орендар, так і орендодавець, що має бути передбачено договором оренди. Згідно з Законом України «Про оренду землі», якщо поліпшенням землі займається орендар, йому відшкодовуються витрати на такі заходи, якщо ж поліпшення земель проводиться без згоди орендодавця, то такі витрати орендареві не відшкодовуються [9].

У складі капітальних вкладень сільськогосподарських організацій враховуються роботи щодо докорінного поліпшення земель (осушувальні, зрошувальні й інші меліоративні роботи, створення високопродуктивних луків, пасовищ та ін.). Це можуть бути капітальні витрати інвентарного характеру: будівництво водогосподарських, протиерозійних, гідротехнічних, протисельових та інших споруд (гребель, дамб, каналів, зрошувальної й осушувальної мереж), культуртехнічні заходи з поверхневого поліпшення земель для сільськогосподарського використання неінвентарного характеру (не пов'язані із зведенням споруд), а також терасування крутосхилів.

До технічних робіт на сільськогосподарських угіддях, які не потребують осушення, належать: планування земельних ділянок, розчищення земель від лісу, чагарників, пнів, валунів і каменів, вирівнювання земель після розкорчування, зрізування й оброблення купин, фрезерування, розорювання цілини й перелогових земель, що не проводилося понад 5 років, з обробленням пласта і прикочуванням цих земель, очищення водойм та ін.

Меліоративні роботи належать до будівельних робіт (водогосподарське будівництво). При цьому виділяються такі капітальні вкладення: на зрошення земель, а саме – на створення нових зрошувальних систем, у т. ч., для поливу сінокосів і пасовищ, площ під рисом і овочевими

культурами; на комплексну реконструкцію зрошувальних систем і перебудову колекторно-дренажної мережі; осушення земель (нові осушені землі, відновлення й реконструкція осушених земель, які діють, охоплюючи закритий дренаж; обводнення пасовищ (нові пасовища), реконструкцію водогосподарських споруд на пасовищах; будівництво магістральних водопроводів сільськогосподарського призначення.

Відомо, що Мінагрополітики передбачило в Державному бюджеті на 2018 р. видатки за бюджетною програмою 2801170 «Фінансування заходів щодо захисту, відтворення та підвищення родючості ґрунтів» у сумі 350 млн грн. [10].

Отже, Порядком використання коштів, передбачених у державному бюджеті для фінансування заходів щодо захисту, відтворення та підвищення родючості ґрунтів у сумі 350 млн грн з державного бюджету було спрямовано на проведення вапнування – 245 млн грн, гіпсування ґрунтів – 105 млн грн. Зазначимо, що вперше в Україні виділено кошти з державного бюджету на вищезазначені агротехнічні заходи.

Упродовж 2015-2020 рр. площа вапнування ґрунтів збільшилася на 63,7%, гіпсування – майже втричі. Проте обсяги внесення вапнякового борошна та гіпсу залишаються мінімальними, що не дає підстав стверджувати про позитивний ефект від реалізації вищезазначених агротехнічних заходів.

На нашу думку, більшість орендарів земельних ділянок (паїв) проводила заходи з підвищення родючості сільськогосподарських угідь за умови наявності довгострокових перспектив їх виробничої діяльності. У нинішніх умовах дуже складно самостійно фінансувати такі заходи, особливо дрібним сільськогосподарським підприємствам.

Упродовж 2010–2019 рр. обсяги капітальних інвестицій, які були спрямовані господарствами корпоративного сектору аграрної економіки, зросли в 5,6 рази і в 2018 році становили 193090 тис. грн. Обсяг капітальних інвестицій у 2019 році склав – 317769 тис. грн. Проте в структурі капітальних інвестицій сільськогосподарських підприємств вони становлять лише 0,5%.

Отже, можемо констатувати що відновлення родючості сільськогосподарських угідь не є в пріоритеті інвестування суб'єктів підприємницької діяльності у сфері агробізнесу.

Необхідно зазначити, що земельні ресурси – це єдина складова ресурсного капіталу сільськогосподарських підприємств, що вартісно не відображається як об'єкт обліку й звітності. Відповідно це унеможливорює ведення розрахунків окупності капітальних вкладень, а також обліку капітальних інвестицій, спрямованих на підвищення родючості ґрунту, які безпосередньо впливають на зміну залишкової вартості сільськогосподарських угідь як активу суб'єкта господарювання.

За розрахунками, у ринковій вартості майна України не відображено 25 млрд дол. США таких активів. Якщо точніше 24,51 млрд дол. США – теперішній потенціал зростання суми національного багатства України [11].

Нині близько 3% сільськогосподарських угідь та прав користування ними оцінені та поставлені на баланси сільськогосподарських підприємств всіх організаційно-правових форм господарювання, що становить лише 150 млн дол. США.

Основною глобальною проблемою є суперечності в розгляді капіталу, національного багатства в Міжнародних стандартах фінансової звітності та в системі прав власності на них. Це зумовлює і ключові проблеми капіталізації земельного національного багатства України: обліково-оцінні процедури та чітка ідентифікація прав власності на активи як фізичних об'єктів, так і нефізичних об'єктів – прав.

Необхідно зазначити, що відповідно до Закону України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11.12.2003 (із змінами та доповненнями), залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок [12].

Економічна оцінка є основою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, але принципи її проведення застаріли [13]. У нинішніх умовах такий метод оцінки є

надто вартісним, адже вона має проводитися одночасно на всій території, а також складним, оскільки відсутні вичерпні дані про діяльність сільськогосподарських підприємств.

Вважаємо, що доцільно розробити науково обґрунтовану методика оцінки земель сільськогосподарських угідь, яка повинна враховувати показники бонітування ґрунтів, урожайність культур по кожному регіону. Урожайність буде диференційовано і переведено в дохід для певного виду сільськогосподарських угідь. Запропонований підхід забезпечить вирівнювання ситуації, і земля з вищими показниками родючості справедливо буде коштувати дорожче.

Економічна оцінка сільськогосподарських угідь є закономірним продовженням їх якісної оцінки, і може вважатися базою для проведення порівняльної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення за середнього рівня інтенсивності господарювання. Варто наголосити, що урожайність є комплексним результативним, кількісним та якісним показником, аналіз якого дасть змогу узагальнено оцінити вплив на ефективність використання землі природно-кліматичних факторів.

Очевидно, що на сьогодні оцінка землі стає необхідною процедурою, оскільки без інформації про її ринкову вартість неможливо ефективно проводити операції, пов'язані із земельною ділянкою, зокрема отримання кредиту. Щодо землі в Україні поняття «незалежна оцінка» трансформується в поняття «експертна грошова оцінка».

Нині в Україні запроваджується нова нормативна грошова оцінка (НГО) земель сільськогосподарського призначення. Необхідно зазначити, що інформаційною базою для НГО таких земель, у т. ч. земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру.

Необхідно наголосити, що нормативна грошова оцінка призначена для визначення розміру земельного податку й орендної плати за землі державної та комунальної власності (п. 289.1 Податкового кодексу України) [14]. Проте аналіз нормативних актів свідчить, що використання нормативної грошової оцінки не є основою для відображення сільськогосподарських угідь у формах фінансової звітності.

Актуальність даного питання в Україні підтверджується тим, що протягом 2014–2016 рр. майже 600–700 тис. га землі змінили своїх власників. Тому всі ці угоди вимагатимуть попередньої об'єктивної оцінки; законодавчо передбачено необхідність залучення оцінювача під час бухгалтерської переоцінки необоротних активів та оборотних біологічних активів (ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінну діяльність в Україні») [15]; вимога комерційних банків надавати незалежну оцінку майна і майнових прав при оформленні кредиту та договору застави; справедливість розподілу структури капіталу в процесі злиття.

При проведенні оцінки ринкової вартості сільськогосподарських угідь слід враховувати такі особливості: необхідність підтримки родючості верхнього шару сільськогосподарських угідь – ґрунту за допомогою застосування науково обґрунтованої агротехніки й дотримання певних вимог до способів ведення виробництва (дотримання норм випасу, встановлення систем відповідних сівозмін сільськогосподарських культур, внесення певної кількості добрив і т. ін.); залишення землі під паром, створення захисних лісосмуг і т. п.; пряму залежність структури сільськогосподарських угідь від фізико-географічних характеристик місцевості (геоморфологічні, ґрунтові, гідрологічні, кліматичні й інші особливості); високі ризики ведення сільськогосподарського виробництва, зумовлені природними чинниками й форс-мажорними обставинами (посухи, повені, ранні заморозки та сніговії, епізоотії та інші стихійні лиха); сезонний характер виробництва та цін на ринку сільськогосподарської продукції; відсутність фактичного обороту сільськогосподарських угідь.

Вважаємо, що доцільно оцінювати земельні ресурси сільськогосподарської організації за справедливою вартістю як сумою грошових коштів, достатніх для придбання активу або виконання зобов'язання при здійсненні угоди між добре обізнаними, дійсно зацікавленими, незалежними один від одного сторонами. Оцінка активів і зобов'язань за справедливою вартістю дасть змогу підвищити прозорість фінансової звітності та достовірність поданих у ній відомостей про фінансово-

господарську діяльність економічного суб'єкта.

Використання ринкової вартості земельної ділянки при формуванні інформації про вартість земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств дозволить підвищити достовірність бухгалтерської фінансової звітності. Крім того, при аналізі фінансово-господарської діяльності господарств корпоративного сектору аграрної економіки реальна оцінка земельних ресурсів позитивно впливатиме на нормативні показники ліквідності та фінансової стійкості, що особливо важливо в умовах фінансової кризи й зростаючої потреби в інвестиціях.

Як важливий напрям формування заходів з відтворення потенційної родючості сільськогосподарських угідь розглядається використання коригувальних коефіцієнтів при розрахунку земельного податку. Необхідно зазначити, що нинішній механізм розрахунку величини вищезазначених податків не стимулює до підвищення потенційної родючості сільськогосподарських угідь. Менеджмент суб'єктів господарювання у сфері агробізнесу, навпаки, зацікавлений в її зниженні, оскільки це зумовить зменшення податкових відрахувань до бюджету територіальної громади (ТГ) й величини орендної плати потенційним орендодавцям.

У зв'язку з цим пропонується розробити систему коригувальних коефіцієнтів при розрахунку вартості сільськогосподарських угідь. Слід зазначити, що вони будуть ефективні при визначенні вартості 1 га сільськогосподарських угідь.

Для їх розрахунку необхідно проводити (1 раз у 5 років) агрохімічну паспортизацію угідь як складову сільськогосподарського перепису. В основу розрахунку коригувального коефіцієнта доцільно взяти величини бальності сільськогосподарських угідь на початок і кінець звітного періоду, перемноженням на величину нормативної грошової оцінки, що склалася в регіоні, буде визначено вартість угідь, яка буде слугувати основою для розрахунку земельного податку й орендної плати. Дію зазначеного показника доцільно передбачити на п'ятирічний період.

Водночас несплачена величина земельного податку до бюджету ТГ та орендної плати внаслідок використання понижувального коефіцієнта, що є свідченням покращення якості ґрунту (зросла бальність), повинна частково, опосередковано органами територіальної громади компенсувати витрати на відтворення родючості сільськогосподарських угідь, які знаходяться в тимчасовому користуванні суб'єктів підприємницької діяльності у сфері аграрного бізнесу. При використанні підвищувального коефіцієнта, навпаки, зростає вартість грошових надходжень до бюджету територіальної громади.

Бюджетним кодексом України передбачено розподіл коштів від екологічного податку в такому співвідношенні: 20% – до державного бюджету та 80% – до бюджетів місцевого рівня, зокрема, 25% – до сільських, селищних та міських бюджетів й 55% – до обласних бюджетів.

Вважаємо, що важливим джерелом фінансування заходів з відновлення родючості сільськогосподарських угідь поряд з екологічним податком, рентними платежами за використання природних ресурсів повинно стати створення спеціального Фонду економічного стимулювання підвищення родючості сільськогосподарських угідь. Джерелами його наповнення можуть бути штрафні санкції за порушення природоохоронного законодавства, а також додаткові штрафні санкції за недотримання нормативів якості ґрунтів, які повинні розробити установи ДУ «Укрдержродючість».

Важливим напрямом підвищення родючості ґрунту є боротьба з кислотністю та засоленням. Вартість проведення заходів щодо захисту, відтворення та підвищення родючості ґрунтів на 1 гектарі (за даними ДУ «Інститут охорони ґрунтів») становить у середньому понад 1500 грн/га. Беручи до уваги фінансові можливості сільськогосподарських підприємств у проведенні зазначених заходів та їх важливість для відтворення родючості земельних угідь передбачено розмір компенсації їх вартості за рахунок Державного бюджету України.

На нашу думку, агротехнічні заходи в Україні повинні проводитися на основі їх співфінансування сільськогосподарськими підприємствами, територіальними громадами та державним бюджетом за Державною програмою «Фінансування заходів щодо захисту, відтворення

та підвищення родючості ґрунтів» на паритетних засадах. Вони обов'язково повинні бути виконані. Контроль за якістю проведення зазначених агротехнічних заходів покладається на екологічну інспекцію.

Важливим чинником, який хоча й опосередковано впливає на підвищення родючості сільськогосподарських угідь, є поширення знань про сучасні ресурсозберігаючі технології. Необхідність навчання зумовлена тим, що значна кількість агрономів господарств корпоративного сектору аграрної економіки і переважна більшість фермерів мають дуже поверхові знання про відтворення родючості ґрунтів.

Висновки і перспективи.

Вирішення проблеми відтворення сільськогосподарських угідь неможливе в межах окремо взятого суб'єкта господарювання у сфері аграрного бізнесу. Водночас сільгоспвиробники через слабкий фінансово-економічний стан не мають можливості спрямовувати кошти на ґрунтоохоронні заходи. Якщо не вжити невідкладних заходів, процеси деградації ґрунтів можуть стати незворотними.

Державні органи повинні запровадити систему економічного стимулювання підвищення родючості сільськогосподарських угідь, орендованих суб'єктами господарювання у сфері аграрного бізнесу, використовуючи насамперед адміністративні важелі та чинну систему оподаткування. Оскільки відтворення родючості сільськогосподарських угідь має загальнодержавний характер, також повинні повною мірою фінансуватися програми, спрямовані на вирішення цієї проблеми.

На рівні територіальних громад повинні бути розроблені відповідні програми відтворення та збереження родючості ґрунтів. За умови об'єднання зусиль держави, ТГ, сільськогосподарських підприємств можливим є забезпечення процесу відтворення та збереження родючості ґрунтів. Адже безвідповідальне інтенсивне використання земельного фонду без ефективних заходів щодо його відтворення як виробничого ресурсу та відновлюваної екосистеми середовища поки що не викорено. Саме тому дієвий механізм, який передбачає зацікавленість товаровиробників у збереженні родючості українських ґрунтів, забезпечить одержання позитивного результату.

Отже, формування результативного нормативно-правового регулювання земельних відносин та запровадження дієвих інструментів стимулювання товаровиробників до розширеного відтворення родючості земельних ресурсів сприятимуть запобіганню ерозії ґрунтів; накопиченню органічних речовин; контролю балансу гумусу й поживних елементів у ґрунті; виконанню директив з питань охорони вод, вмісту нітратів у сільськогосподарській продукції та продовольстві та ін.

В повоєнний період проблема грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення суттєво загостриться, що буде викликано відродженням сільськогосподарського виробництва в корпоративному секторі аграрної економіки. В зв'язку з цим постає необхідність використання витратного методу формування ціни і в якості основної статті, на нашу думку, будуть витрати пов'язані з рекультивацією та розмінуванням земель сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел

1. Левандівський О. Т. Відносини власності в сільському господарстві. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. 2014. Вип. 10. Т. 2. С. 222–228.
2. Савич В. І., Левандівський О. Т. Фінансові інституції в системі іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників. *Наукові записки. Серія : Економіка*. 2012. Вип. 19. С. 384–387.
3. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 черв. 2017 р. № 413. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF> (дата звернення: 18. 05. 2020 р.).
4. Оренда сільськогосподарських земель: зберігається дворазовий розрив між платою за державні та приватні землі. Держгеокадастр : веб-сайт. URL: <https://land.gov.ua/orenda-silskohospodarskykh-zemel-zberihaietsia-dvora-ovyi-rozryv-mizh-platoiu-za-derzhavni-ta-pryvatni-zemli> (дата звернення: 18.05.2020 р.).

5. Моніторинг земельних відносин в Україні, 2016–2017. Статистичний щорічник. 2018. Вересень. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf> (дата звернення: 18.05.2020 р.).
6. Вартість сільськогосподарських земель та їх оренди у країнах Європейського Союзу. Земельний вісник України : економічний дискусійний клуб. 28 бер. 2018 р. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi> (дата звернення: 18.05.2020 р.).
7. Левандівський О. Т. Зарубіжний досвід підвищення інвестиційної активності сільськогосподарських підприємств. *Агросвіт*. 2019. № 9. С. 10–16.
8. Даниленко А., Сокольська Т., Шуст О. Формування ринку землі в Україні – реалії і перспективи розвитку. *Схід*. 2017. № 6. С. 10–16.
9. Про оренду землі : Закон України № 46-47 від 1998 р. URL: <https://zakon.help/law/161-XIV/edition01.01.2019> (дата звернення: 26.05.2020 р.).
10. Вапнування ґрунтів – шлях до родючості. *Агроперспектива : інформаційно-аналітичний журнал*. 2017. № 6. URL: http://www.agroperspectiva.com/ru/free_article/336e (дата звернення: 26.05.2020 р.).
11. Жук В. М., Бездушна Ю. С. Капіталізація національного багатства України землі сільськогосподарського призначення: наукова доповідь. Київ : Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», 2019. 40 с.
12. Про оцінку земель : Закон України №1378-IV від 11.12.2003 р. (із змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 26.05.2020 р.).
13. Пантюхова А. В. Оцінка земельних ресурсів сільськогосподарського призначення: обліковий аспект. *Економіка. Фінанси. Право*. 2014. № 10. С. 14–17.
14. Податковий кодекс України від 02.12.2010 №2755-VI (Редакція від 01.01.2020). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення 04.04.2020).
15. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12. 07. 2001 р. № 2658-14. Відомості Верховної Ради України. 2001. № 47. 252 с.

Статтю отримано: 27.07.2022 / Рецензування 08.09.2022 / Прийнято до друку: 30.12.2022

Ivan Svytnous

Dr. Sc. (in Economics), Professor, Professor
Department of Accounting and Taxation
Bila Tserkva National Agrarian University
Bila Tserkva, Ukraine

E-mail: isvinous@ukr.net

ORCID: 0000-0002-0346-1596

Olga Yemets

Ph.D. (in Economics), Associate Professor
Department of Applied Economics
Vasyl Stefanyk Precarpathian National University
Ivano-Frankivsk, Ukraine

E-mail: olaif2005@gmail.com

ORCID: 0000-0003-1338-2880

Oksana Rudych

Ph.D. (in Economics), Associate Professor
Department of Pedagogy, Psychology and Management
Bila Tserkva Institute of Continuing Professional Education
Bila Tserkva, Ukraine

E-mail: 8282@ukr.net

ORCID: 0000-0002-4594-2590

**MONETARY VALUATION OF AGRICULTURAL LANDS IN THE CONTEXT
OF FORMING ECONOMIC RELATIONS IN THE AGRICULTURAL SECTOR
OF UKRAINE**

Abstract

Introduction. The basis of the assessment of the market value of agricultural land is the theory of land rent or excess income generated during the use of land for obtaining the agricultural products. In turn, this income is determined not only by the natural conditions and quality of the land, but also by the prices of the products produced. It is also determined by the quantity, demand and supply of agricultural products in the sales markets, the level of wages and other costs in agricultural production, as well as the prevailing rate of interest on capital and the established rate of profit in agriculture.

Methods. To solve the set research tasks, a complex of general scientific research methods was used: abstract and logical (when forming principles, theoretical generalizations and conclusions); monographic (study of scientific works on the regularities of the formation and development of land relations, research on the processes of formation, formation and development of land relations in Ukraine); hypotheses (determining the characteristics of land as a commodity and the specifics of the process of formation of the land market in Ukraine); statistical, method of synthesis and economic analysis, calculation (research of effectiveness and organization of land use in the agricultural sector); specification and formalization (development of approaches for determining the price of agricultural land plots).

The results. A scientific approach to the reproduction of land resources in agricultural enterprises is proposed, which is based on a complex of organizational and economic tools of socially responsible management of activities, in particular: calculation of land tax and rent based on the adjustment of the value of agricultural land, creation of a corresponding special fund, motivation of agricultural producers to apply organic fertilizers, which will help increase the fertility of agricultural lands.

Discussion. In the post-war period, the problem of monetary valuation of agricultural lands will significantly worsen, which will be caused by the revival of agricultural production in the corporate sector of the agrarian economy. In connection with this, there is a need to use the cost method of price formation, and as the main article, in our opinion; the costs will be related to the reclamation and demining of agricultural land.

Keywords: monetary assessment, agricultural land, method, fertility, price.

References

1. Levandivskiy, O.T. (2014). Vidnosyny vlasnosti v silskomu hospodarstvi [Property relations in agriculture]. *Aktualni problemy rozvytku ekonomiky rehionu* [Actual Problems of the Development of the Economy of the Region], 10, 2, 222-228. (in Ukr.).
2. Savych, V.I., & Levandivskiy, O.T. (2012). Finansovi instytutsii v systemi ipotechnoho kredyтуvannia silskohospodarskykh tovarovyrobnykiv [Financial institutions in the system of mortgage lending to agricultural producers.]. *Naukovi zapysky. Seriya : Ekonomika* [Scientific Notes. Series: Economy], 19, 384-387. (in Ukr.).
3. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy Stratehiia udoskonalennia mekhanizmu upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoi vlasnosti ta rozporiadzhennia nymy: vid 7 cherv. 2017 roku №413. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF>
4. Orenda silskohospodarskykh zemel: zberihaietsia dvorazovyi rozryv mizh platoiu za derzhavni ta pryvatni zemli. Derzhheokadastr : veb-sait. Retrieved from <https://land.gov.ua/orenda-silskohospodarskykh-zemel-zberihaietsia-dvora-ovyi-rozryv-mizh-platoiu-za-derzhavni-ta-pryvatni-zemli>.
5. Monitorynh zemelnykh vidnosyn v Ukraini, 2016–2017. Statystychnyi shchorichnyk. 2018. Veresen. Retrieved from <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf>.
6. Vartist silskohospodarskykh zemel ta yikh orendy u krainakh Yevropei-skoho Soiuzu. Zemelnyi visnyk Ukrainy : ekonomichnyi dyskusiiinyi klub. 28 ber. 2018 r. Retrieved from <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi>.
7. Levandivskiy, O.T. (2019). Zarubizhnyi dosvid pidvyshchennia investytsiinoi aktyvnosti silskohospodarskykh pidpriemstv [Foreign experience of increasing investment activity of agricultural enterprises]. *Ahrosvit* [Ahrosvit], 9, 10-16. (in Ukr.).
8. Danylenko, A., Sokolska, T., & Shust, O. (2017). Formuvannia rynku zemli v Ukraini – realii i perspektyvy rozvytku [Formation of the land market in Ukraine – realities and development prospects]. *Skhid* [East], 6, 10-16. (in Ukr.).
9. Zakon Ukrainy Pro orendu zemli : vid 1998 roku №46-47. Retrieved from <https://zakon.help/law/161-XIV/edition01.01.2019>.
10. Vapnuvannia gruntiv – shliakh do rodiuchosti [Liming of soils is a way to fertility]. (2017). *Ahroperspektyva : informatsiino-analitychnyi zhurnal* [Agroperspective: an Informational and Analytical Journal], 6. Retrieved from http://www.agroperspektiva.com/ru/free_article/336e.
11. Zhuk, V.M., & Bezduzhna, Yu.S. (2019). *Kapitalizatsiia natsionalnogo bahatstva Ukrainy zemli silskohospodarskoho pryznachennia: naukova dopovid* [Capitalization of national wealth of Ukraine of agricultural land: scientific report]. Kyiv : Natsionalnyi naukovyi tsentr «Instytut ahramoi ekonomiky».
12. Zakon Ukrainy Pro otsinku zemel : vid 11 hrud. 2003 roku №1378-IV. Retrieved from <https://zakon>.

rada.gov.ua/laws/show/1378-15.

13. Pantiukhova, A.V. (2014). Otsinka zemelnykh resursiv silskohospodarskoho pryznachennia: oblikovi aspekt [Assessment of agricultural land resources: accounting aspect]. *Ekonomika. Finansy. Pravo* [Economy. Finances. Law], 10, 14-17. (in Ukr.).

14. Podatkovi kodeks Ukrainy : vid 02 hrud. 2010 roku №2755-VI. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.

15. Zakon Ukrainy Pro otsinku maina, mainovykh prav ta profesiinu otsinochnu diialnist v Ukraini : vid 12 lypn. 2001 roku №2658-14. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 47.

Received: 07.27.2022 / Review 09.08.2022 / Accepted 12.30.2022

