

УДК 631.48

ГУСАК Іван, студент 2-го курсу магістратури спеціальності 193-Геодезія
та землеустрій

Науковий керівник – **Смага Іван Степанович**, д.б.н., професор кафедри
геоматики, землеустрою та агроменеджменту

Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича

м. Чернівці

АНАЛІЗ МЕТОДИЧНИХ ОСНОВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Економічна, в тому числі й земельна реформа в Україні, перехід до ринкових відносин, відновлення інституту приватної власності на землю зумовило необхідність проведення об'єктивної оцінки земельних ресурсів. В аграрному секторі земля є носієм виробничого потенціалу, величина якого визначається якістю ґрунтів та кліматичних умов. Розвиток ринкових відносин потребував створення базової методики нормативного оцінювання землі. Воно виступає однією з основ ефективного використання земельних ресурсів, а також базою для розрахунку земельного податку та орендної плати.

Мета дослідження – провести аналіз методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які використовувалися для визначення кадастрової вартості землі в різні періоди та порівняти отримані результати. Об'єкт дослідження – процес визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Предмет дослідження – методичні та практичні аспекти грошового оцінювання земель. Нормативну грошову оцінку за різними методиками розраховували щодо земельної ділянки, яка розташована на південний схід від с. Глибочок Борщівської ОТГ Тернопільської області та надана в оренду для ведення фермерського господарства.

Результати досліджень. В нашій державі нормативна грошова оцінка земель була започаткована в 1995 році з прийняттям Постанови КМУ № 213 «Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [2]. Вона розглядалася як тимчасова, однак залишалася офіційно чинною до 2016 року. Методика мала низку обмежень, пов'язаних із її низькою адаптивною здатністю до економічних змін, а тому потребувала вдосконалення.

В основу методики був покладений метод капіталізації диференціального рентного доходу, який отримувався з при вирощуванні зернових колосових культур. Основою для таких розрахунків були економічні показники господарювання колективних сільськогосподарських підприємств за 1981-87 роки. Такий підхід був обґрунтований на той час, оскільки використовував об'єктивні дані економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.

На основі оцінки в середньому по Україні було здійснено її диференціацію по адміністративних областях, районах і аграрних підприємствах за співвідношенням балів економічної оцінки землі за диференціальним доходом відповідних угідь. Оцінка різних агрогруп ґрунтів у сільськогосподарських підприємствах визначалася шляхом диференціації загальної оцінки землі по господарству відповідно до їх балів бонітету. Результати нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарських угідь було виведено станом на 1.07.1995 року. Показники оцінки були залежними від рівня інфляції. Тому осучаснення даних такої оцінки здійснювалося шляхом індексації її значень в ті роки, коли індекс споживчих цін перевищував 110%. Її індексація не завжди логічно відображала фактичний стан землі та її продуктивний потенціал, оскільки чим вищий рівень інфляції, тим вища оцінка землі [5].

Іншим недоліком методики було використання застарілих економічних показників, оскільки вихідні дані для оцінки на момент використання методики вже були застарілими і не враховували реальні економічні зміни. Крім того, не враховувалася динаміка змін у вартості виробництва продукції, що призводило до відхилень між фактичною ринковою вартістю землі та її нормативною

оцінкою. Внаслідок цього виникла потреба у більш сучасній і гнучкій системі оцінки, яка б враховувала реальні економічні умови та ґрунтовий потенціал.

Нову методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення було затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 року №831 [3]. Проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, як і за попередньою методикою, передбачено окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, перелогами, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення. Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення визначають згідно з нормативом капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, який наведено в додатку до Методики та для сільськогосподарських угідь з урахуванням показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів. Дана Методика ґрунтується на новій інформаційній базі та не враховує результати господарської діяльності аграрних підприємств. Зазначимо узгодженість даної методики з Законом України «Про оцінку земель», де зазначається, що грошова оцінка є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки [1].

На відміну від Методики 1995 року використовуються дані природно-сільськогосподарського районування земельного фонду держави та розраховується нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь. Однак, незрозумілим залишається алгоритм визначення нормативів капіталізованого рентного доходу, наведених у додатку до методики.

На даний час офіційно чинною є Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка затверджена постановою КМУ від 03.11.2021 № 1147 [4].

Нова Методика містить ті ж підходи до оцінки земель, що й три попередні методики. Однак, цей документ визначає єдину формулу розрахунку

нормативної грошової оцінки, яка об'єднала всі показники та коефіцієнти з трьох попередніх методик. Дана методика пропонує при визначенні нормативної грошової оцінки земель використовувати в якості базового показника "норматив капіталізованого рентного доходу"[5].

Таблиця

Нормативна грошова оцінка агровиробничих груп ґрунту (грн./га) за різними методиками станом на 1.01.2024 р.

Об'єкт оцінки	Методика 1995р	Методика 2016 р.	Методика 2021 р.
Рілля 40е	31970,7	32843,1	32748,8
Рілля 49е	24296,7	24960,1	24988,2
Сіножаті 49е	26447,5	9421,1	9466,9
Пасовища 50е	5731,68	3895,2	3880,3
Пасовища 40е	14887,2	10127,5	10127,4
Пасовища 49е	11165,3	7595,6	7568,0

За результатами оцінки конкретних агровиробничих груп ґрунту під ріллею (40е та 49е) отримано досить близькі результати (табл.). Для агрогрупи під сіножатями результати за методиками 2016 та 2021 року є близькими, однак в 2,5 рази меншими порівняно з проіндексованими значеннями за методикою 1995 року. Аналогічна тенденція зафіксована й щодо агровиробничих груп ґрунту під пасовищами, тобто результати за методиками 2016 та 2021 року є значно нижчими, ніж за методикою 2021 року.

Список використаних джерел

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> .
2. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) : затв. Постановою Кабінету Міністрів України

від 23 березня 1995 р. № 213 (станом на 23.03.1995). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п/ed19950323>

3. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п/ed20161116>.

4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 03.11.2021 р. №1147. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.

5. Новаковський Л.Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісник аграрної науки. 2015. №12. С.11-16.

УДК: 633.34

ДЕМИДАС Дмитро, студент 2 курсу другого (магістерського) рівня освіти спеціальності 201 «Агрономія»

Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»

м. Кам'янець-Подільський

ДИНАМІКА ЛІНІЙНИХ РОЗМІРІВ ГОРОХУ ЗАЛЕЖНО ВІД МІНЕРАЛЬНОГО ЖИВЛЕННЯ РОСЛИН

Зернобобовим належить особливе місце у розв'язанні білкової проблеми. Це головне джерело збалансованого за амінокислотами, найдешевшого, екологічно чистого білка.

Агротехнічне значення гороху полягає в тому, що він збагачує ґрунт цінною органічною масою і азотом, поповнює орний шар фосфором, калієм, кальцієм, є добрим фітосанітаром, покращує структуру ґрунту і підвищує його