

Трач Іван
к.с.-г.н., асистент
Жилінський Володимир
старший викладач
Подільський державний аграрно-технічний університет
м. Кам'янець-Подільський

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Проблема оцінювання земель сільськогосподарського призначення назрівала вже давно, і поступово набирала обертів. Неабиякої актуальності дана проблема набула з переходом сільськогосподарських підприємств на сплату фіксованого сільськогосподарського податку, в основу якого закладено нормативну грошову оцінку вартості землі. Розвиток земельних відносин неможливий без об'єктивної оцінки вартості землі, адже система земельних відносин повинна базуватися на показниках ціни землі.

Незважаючи на існування досить великої кількості факторів, що впливають на формування вартості сільськогосподарських угідь, всі вони проявляються у двох основних показниках: дохід від ведення сільського господарства і ринкової вартості землі. Основними законодавчими актами, які регулюють зазначене питання виступають Земельний кодекс України [1], Закон України «Про оцінку землі» [2], та Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [3].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Земельний податок та орендна плата є одним із складових частин надходження коштів до місцевих бюджетів. Згідно Земельного та Податкового [4] кодексів розрахунок земельного податку та орендної плати напряму пов'язаний із нормативною грошовою оцінкою земель, оскільки береться певний відсоток для відповідної категорії земель. Ставка податку за земельні ділянки встановлюється не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь не більше 1 відсотка. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 і не перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру: кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка та документація із землеустрою.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів

природно-сільськогосподарських районів.

Складення шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району здійснюється за нормативом капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя в гривнях за гектар, балу бонітету агровиробничої групи ґрунтів та середнього балу бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення визначається за площею агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, площею несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель тимчасової консервації тощо), нормативом капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення,

Таким чином Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016р. №831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» суттєво спрощує процедуру проведення даної грошової оцінки. Зокрема, передбачена можливість розробки технічної документації на адміністративний район. Оцінка конкретної земельної ділянки здійснюватиметься шляхом надання витягу з такої технічної документації.

Буде отримано більш збалансовану по регіонах нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, що відобразить сучасні економічні реалії.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] // станом на 01.01.2017. – 2001. URL до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Закон України «Про оцінку землі» від 11.12.2003 № 1378-IV [Електронний ресурс]. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 за №831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс] // URL : <http://land.gov.ua/info/postanova-kabinetu-ministriv-ukrainy-vid-16-lystopada-2016-roku-831-pro-zatverdzhennia-metodyky-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-silskohospodarskoho-pryznachennia-nabrannia-chynnosti-vidbudetsia>
4. Податковий кодекс України [Електронний ресурс] // станом на 01.01.2017. – 2010. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

