

## СЕКЦІЯ 8

### УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ ВЛАДИ

**Владислав Дондель**

студент спеціальності «Фінанси і кредит»,  
освітній ступінь «бакалавр»

Науковий керівник: **Зеленський А.В.**

к.е.н., асистент кафедри фінансів, банківської справи та страхування,  
Подільський державний аграрно-технічний університет,  
м. Кам'янець-Подільський

#### ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ

#### ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Державна земельна політика завжди базується на утвердженні земельних відносин, які відповідають земельному ладу суспільства. Їх регулювання здійснюється через певний економічний механізм, що ґрунтується на засадах матеріальної дії на землевласників і землекористувачів, які спрямовані на реалізацію визначеної земельної політики, пріоритетних напрямів використання землі, зміцнення панівних форм земельної власності.

Для проведення грошової оцінки земель, що передбачалася Законом «Про плату за землю» (на сьогодні втратив чинність), уряд у березні 1995 р. затвердив Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, у травні 1997 – Методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів), а в жовтні 2002 р. – Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Як відомо, нормативна грошова оцінка застосовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки, втрат

сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також за розробки показників і механізмів економічного стимулювання раціонального землекористування. Її роль у регуляторній політиці можна проілюструвати тим, що на підставі цієї оцінки до бюджету щороку надходить 13 млрд. грн коштів від плати за землю, а орендна плата громадянам – власникам земельних паїв, наприклад, сягає 12,5 млрд. грн. за рік [6].

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення була проведена у країні лише один раз – у липні 1995 р., тоді як, за законом, впродовж 20 років, що минули, ми мали тричі (через 5–7 років) поновлювати оцінку. Оцінку земель міст, селищ і сіл у 2013 р. завершено. Однак землі 1288-ми населених пунктів потребують оновлення нормативної грошової оцінки земель. Що стосується земель несільськогосподарського призначення, що містяться за межами населених пунктів, то їх нормативна грошова оцінка поки що не закінчена.

Сутність нормативної грошової оцінки земель полягає в тому, щоб за визначення рентного доходу від користування землею застосовувати не реальну, а середню нормальну, тобто нормативну (еталонну) величину врожаю та рівня виробничих витрат для земель конкретних агровиробничих груп та природно-сільськогосподарських районів країни, що не передбачалося чинною Методикою. Зручність розміщення земельної ділянки та рівень її облаштування є базою для проведення оцінки земель населених пунктів, а рентний дохід, завдяки облаштуванню ділянки або середньорічний економічний ефект від використання ділянок відповідного функціонального призначення – для інших земель несільськогосподарського призначення. Саме тому Законом України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. передбачено, що нормативна грошова оцінка – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами [2].

На сьогодні, лише для категорії земель несільськогосподарського призначення, показників нормативного рентного доходу у розрізі адміністративно-територіальних одиниць природно-сільськогосподарських районів та агровиробничих груп ґрунтів досі не встановлено і не затверджено. В оприлюдненому в червні 2015 р. проекті Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення ряд підходів є спірними. Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. №1185, з 01 січня 2012 р. запроваджено коефіцієнт 1,756 до грошової оцінки орних земель. При чому співвідношення, що мало місце впродовж 15 років між рівнями нормативної грошової оцінки ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ, безпідставно змінено, оскільки підвищення грошової оцінки проведено лише для орних земель. Співвідношення між рівнями оцінки порівняно з орними землями (1,0) зменшилося: багаторічних насаджень з 3,73 до 2,12, сіножатей – з 0,49 до 0,28, пасовищ – з 0,30 до 0,17 [7].

Враховуючи, що з 01 січня 2015 р. ставки земельного податку зросли у відсотках до нормативної грошової оцінки земель, скорочення надходжень до бюджету від плати за землі, з огляду на необґрунтоване зменшення оцінки угідь, становитиме у 2015 р. понад 0,6 млрд. грн.

Питання про встановлення науково обґрунтованих нормативів рентного доходу на різних агровиробничих групах ґрунтів і за природно-сільськогосподарськими районами країни, здійснення капіталізації цих нормативів, застосування показників бонітування ґрунтів природно-сільськогосподарських районів, здійсненого у 1993 р. за єдиною в країні методикою, і, особливо, індексації нормативної грошової оцінки земель потребують додаткового наукового обґрунтування.

Зокрема, здійснена за період з 1996 по 2014 р. індексація оцінки земель на кумулятивне значення коефіцієнта 3,997, що визначений на підставі індексації інфляції, а орних, крім того, з 01.01.2012 р. ще й на коефіцієнт 1,756, у зв'язку зі

зростанням цін на зерно, призвели до того що рівень оцінки всіх земель зріс у 4 рази, а ріллі – в 7,02 рази [8].

Загалом же замість індексації заробітних плат, пенсій, інших виплат населенню, з огляду на зростання в країні рівня інфляції, держава щороку збільшує тягар плати за землю. Якщо ж щороку одночасно зі зростанням інфляції зростатиме і вартість оцінки землі, то потреба в розробленні Методики нормативної грошової оцінки земель відпаде зовсім.

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок запроваджена у 2000 р. із застосуванням індексів споживчих цін на товари та послуги (індексів інфляції) не має зв'язку з величиною рентного доходу із земельних ділянок, за затвердженими нормативами якого визначається грошова оцінка конкретних земельних ділянок. Застосування за період щорічної індексації оцінки земель (1996–2015 рр.) індексів інфляції як критеріїв для встановлення розміру нормативної грошової оцінки за кумулятивним коефіцієнтом 10,05 для орних земель та 5,728 – для інших сільськогосподарських угідь та земель несільськогосподарського призначення призвело до необґрунтованого зростання оцінки відповідно у 10 та 5,7 разів та відповідного збільшення рівня плати за землю. У зв'язку з тим, що оцінка земель встановлюється лише за розміром капіталізованого рентного доходу, слід скасувати індексацію оцінки, застосовуючи індекси інфляції загалом по країні та внести відповідні зміни до Податкового кодексу України.

#### Перелік використаних джерел

1. Податковий кодекс України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
2. Закон України «Про оцінку земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
3. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. №213 // Земельне законодавство України. – К.: Урожай, 2002, кн. 2. – С. 36.

4. Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів), затверджена Наказом Мінагрополітики від 22.08.2013 р. №508 // Земельне законодавство України. – К.: Урожай, 2002, кн. 2. – С. 93.

5. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (проект) 23.06.2013 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [land.gov.ua](http://land.gov.ua)

6. Новаковська І.О. Основи економіки землекористування: Монографія / І.О. Новаковська. – К.: ВЦ «Просвіта», 2013. – С. 95–105.

7. Новаковська І.О. Платність землекористування та проблеми оцінки земель / І.О. Новаковська, В.П. Филька, В.І. Шведа // Вісник аграрної науки: наук.-техн. журнал / Національна академія аграрних наук України. – К.: Державне видавництво «Аграрна наука», 2016. – С.66–70.

8. Індекс інфляції (Україна) 2000–2015. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [index.minfin.com.ua](http://index.minfin.com.ua)

**Володимир Дондель**

студент спеціальності «Фінанси і кредит»,

освітній ступінь «бакалавр»

Науковий керівник: **Зеленський А.В.**

к.е.н., асистент кафедри фінансів, банківської справи та страхування,

Подільський державний аграрно-технічний університет,

м. Кам'янець-Подільський

## **РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ:**

### **СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

18 грудня 1990 року Верховна Рада УРСР прийняла постанову, якою оголосила усі землі Української РСР об'єктом земельної реформи. Однак донині, замість того, щоб виконувати своє призначення засобу виробництва національного масштабу, земля так і залишається об'єктом реформи. Очевидно, що для забезпечення повноцінної реалізації прав власності 6,9 млн. селян-власників земельних паїв є всі передумови. Крім того, слід урахувати, що нині 1,6 млн. власників земельних паїв, або 23% від їх загальної чисельності, мають вік понад 70 років, 1,4 млн. (20%) – померли, з яких 0,5 млн. не мали спадкоємців.