

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349

DOI <https://doi.org/10.32837/chern.v0i2.345>

О. В. Борденюк
кандидат юридичних наук,
асистент кафедри цивільно-правових дисциплін
Чернівецького юридичного інституту
Національного університету «Одеська юридична академія»
orcid.org/0000-0002-7346-7766

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗДІЙСНЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У статті проведено аналіз законодавства у сфері оцінки земель сільськогосподарського призначення та існуючих видів оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Виявлено основні проблеми, характерні при виконанні землеоціночних робіт на сучасному етапі. Висвітлено основні світові методики розрахунку вартості земель сільськогосподарського призначення та запропоновано основні напрями удосконалення існуючої методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Встановлено, що оцінка земель сільськогосподарського призначення та ведення землеоціночної діяльності в Україні є важливою складовою земельних відносин на сучасному етапі формування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Досліджено, що на сьогоднішній день методична база оцінки землі не містить вичерпної відповіді на питання, як саме необхідно визначити ринкову вартість земель під сільськогосподарськими угіддями, а тому виникає необхідність розробки якісної, ринково-орієнтованої системи оцінки земель.

Встановлено, що правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», інших відповідних нормативно-правових актів. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється за відповідними нормативно-правовими актами, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання земельно-оціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

Проведено короткий аналіз нової уніфікованої методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» метою якої є забезпечення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, приведення методики оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства.

Ключові слова: оцінка земель, сільськогосподарські угіддя, землі сільськогосподарського призначення, економічна оцінка, грошова оцінка земель.

Bordeniuk O. V. LEGAL ASPECTS OF NORMATIVE MONEY EVALUATION OF LAND UNDER AGRICULTURAL LAND

The analysis of the legislation in the field of valuation of agricultural lands and the existing types of valuation of agricultural lands in Ukraine is carried out. The main problems characteristic of land valuation works at the present stage are revealed. The main world methods of calculating the value of agricultural land are highlighted and the main directions of improving the existing methods of estimating agricultural land in Ukraine are proposed.

It is established that the assessment of agricultural land and land valuation activities in Ukraine is an important component of land relations at the present stage of formation of the agricultural land market.

It is investigated that today the methodological base of land valuation does not contain a comprehensive answer to the question of how to determine the market value of land under agricultural land, and therefore there is a need to develop a quality, market-oriented land valuation system.

It is established that the legal regulation of land valuation is carried out in accordance with the Constitution of Ukraine, the Land Code of Ukraine, the Laws of Ukraine "On Property Valuation, Property Rights and Professional Valuation in Ukraine", "On Land Valuation" and other relevant regulations. Normative and methodological regulation of land valuation is carried out according to the relevant regulations, establishing the procedure for land valuation, organization and implementation of land valuation works, composition and content of technical documentation and reports on expert monetary valuation of land, requirements for them, the procedure for their implementation.

A brief analysis of the new unified methodology of regulatory monetary valuation of land, approved by the Cabinet of Ministers of Ukraine "On approval of the Methodology of regulatory monetary valuation of land" which aims to ensure regulatory monetary valuation of land of all categories and forms of ownership within communities regardless of their location, the principle of organizational unity of the evaluation process, bringing the evaluation methodology in line with current legislation.

Key words: land valuation, agricultural lands, agricultural lands, economic valuation, monetary valuation of lands.

Актуальність теми дослідження зумовлена необхідністю формування нової методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Земля та її родючість є не просто головним засобом виробництва в сільському господарстві, а його активом, що використовується в процесі сільськогосподарського виробництва. Отже, земля повинна бути оцінена, як і будь-який інший актив. Особливого значення оцінка земель набуває в умовах децентралізації влади, що передбачає розпорядження територіальними громадами належними їм землями. На сьогоднішній день в Україні йде процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення. В умовах відсутності прозорості земельного ринку у господарюючих суб'єктів існує об'єктивна потреба у достовірній вартісній оцінці.

Якісно проведена оцінка дає державі не тільки об'єктивну інформацію про якісний та кількісний склад земель сільськогосподарського призначення, а й сприяє захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях інформаційного забезпечення оподаткування й ринку землі.

Мета дослідження полягає в аналізі основних аспектів оцінки земель сільськогосподарського призначення, а також пошуку заходів та пропозицій щодо удосконалення існуючої методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Стан наукового дослідження проблеми. Питання оцінки земель сільськогосподарського призначення у юридичній літературі досліджувалися такими науковцями як В.І. Андрейцев, А.П. Гетьман, О.О. Погрібний, М.В. Шульга, А.М. Мірошніченко, В.З. Янчук, Р. Вессели, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, Джозеф К. Еккерт, В.М. Заяць, О.П. Канаш, Ю.М. Манцевич та інші.

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно Конституції України, Земельного кодексу України, законів України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», інших нормативно-правових актів.

Відповідно до ЗУ «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами [1].

Оцінка земель проводиться для порівняльного аналізу і прогнозу ефективності використання землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва, а також при здійсненні

цивільно-правових угод, для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, справляння державного мита та в інших випадках, визначених законодавством України.

Нормативна грошова оцінка земель в Україні з середини 1990-х років використовується як база для справляння земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, єдиного податку 4 групи тощо. Звичайно, обсяг фактично сплаченої плати за землю залежить не лише від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, але й від ставок земельного податку, що встановлюються органами місцевого самоврядування на територіях громад, а також ставок орендної плати, що фіксується у договорах оренди, проте беззаперечним залишається факт, що нормативна грошова оцінка залишається одним із найважливіших інструментів економічного регулювання земельних відносин в Україні. З цього періоду Україні історично склалися три окремі методичні підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме: нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213); нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278); нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831) [2].

Залежно від мети та методів проведення існують наступні види оцінки землі: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель та грошова оцінка земельних ділянок.

Бонітування ґрунтів є складовою державного земельного кадастру та основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Незважаючи на те, що Законом України «Про оцінку земель» бонітування ґрунтів має проводитись не рідше ніж один раз на 7 років, останній раз воно було проведене у 1993 р.

Відповідно до ст. 200 Земельного кодексу України економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового

базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Вона проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання, а дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі [3]. Статтею 17 Закону України «Про оцінку земель» передбачено, що економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше одного разу на рік.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їхнього цільового призначення та ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років, а земельних ділянок несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, – не рідше ніж один раз на 7-10 років [1].

Останній раз нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь було проведено у 1995 р. відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

Правильна оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями дуже важлива не тільки для сільського господарства, а й для економіки України в цілому, оскільки вона розглядає її і як засіб виробництва, і як джерело доходів, і, відповідно, повинна враховувати не тільки природні, але й економічні фактори.

У зарубіжній практиці накопичено великий досвід економічної оцінки землі.

У Швеції для оцінки сільськогосподарських земель застосовують наступний алгоритм: якщо несільськогосподарські землі оцінюють за ринковою вартістю, то сільськогосподарські - по капіталізації чистого прибутку, причому перед цим проводиться агрокліматична оцінка.

З метою виявлення найбільш продуктивних земель, в процесі сільськогосподарського використання яких можна отримати певний дохід, у США практикується проведення економічної

класифікації земель. Загальною метою економічної класифікації земель є виявлення ступеня придатності земель для сільськогосподарського використання.

Класифікація зазвичай проводиться на рівні округів, і результатом її є виділення ареалів земель, використання яких є раціональним і необхідним для розвитку сільського господарства штату в цілому.

З економічною класифікацією тісно пов'язана проблема економічної оцінки земель. Основний принцип економічної оцінки в США полягає у визначенні ступеня впливу окремих ґрунтових різниць на величину доходу від вирощування сільськогосподарських культур.

Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі і поліпшень як цілісного об'єкту оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюється окремо по землі та поліпшенням). Об'єкти сільської, приміської або міської нерухомості оподатковують на рівній основі – за їх ринковою вартістю, яка відображає відносну цінність різних типів нерухомості.

Незважаючи на різноманіття запропонованих методів оцінки земель в різних країнах, переважна більшість дослідників єдині в тому, що основа оцінки земель сільськогосподарського призначення є агрокліматична оцінка, тобто вивчення температурного режиму, якості та типу ґрунтів, врожайності, і, як наслідок, даного аналізу - економічна класифікація сільськогосподарських угідь.

На ринкову ціну землі впливають такі фактори: фізичні характеристики ґрунту, клімат, продуктивність діяльності землекористувачів, наявність інфраструктурних об'єктів, регіональні сценарії розвитку, інвестиційні вкладення [4].

Подальша еволюція положень щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель спостерігається в Постанові Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [5].

Метою цієї Постанови є прийняття однієї уніфікованої Методики замість усіх чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні.

Нова методика є значно простішою у застосуванні, ніж попередні, та не допускає неоднозначних тлумачень. Оцінка проводитиметься одразу на всю територію новоутвореної громади, а оцінюватимуться одразу всі землі. Результати оцінки вноситимуться до геоінформаційної системи Державного земельного кадастру, що дозволить потім швидко надавати оціночну інформацію усім зацікавленим особам.

Варто зазначити, що нова методика однозначно потрібна. Проте, цілком ймовірно, що окремі показники можуть бути скориговані. Щобільше, на це ще є час.

Висновки. Отже, для дальшого удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення необхідно: провести сучасне бонітування ґрунтів; під час визначення нормативної грошової оцінки слід урахувати характеристики землі як просторового базису. Також необхідно приділити увагу розробці механізмів стимулювання раціонального землекористування та збереження родючості на основі нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Огляд зарубіжного досвіду оцінки земель сільськогосподарського призначення показує, що існує велика інформаційно-методична база, яка може бути використана для вдосконалення вітчизняної методології оцінки сільськогосподарських земель.

Запропонований підхід нової методики щодо оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земельних ділянок в цілому може вва-

жатися консервативною модернізацією – без суттєвої зміни середнього рівня оцінок в межах громади будуть створені можливості для більш об'єктивної диференціації оцінки земельних ділянок.

Література

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
2. Нова методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни. URL: <https://agropolit.com/blog/490-nova-metodika-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemel-klyuchovi-zmini>.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. *Голос України*. 2001. № 217. 20 лист.
4. Reydon, B. P., Agurto Plata, L. E., Sparovek, G., Burstein Goldszmidt, R. G. and Telles, T. S. (2014), Determination and forecast of agricultural land prices. *Nova Economia*, vol. 24, no. 2, pp. 389–408. URL: <https://www.scielo.br/j/neco/a/SzsPnLwPB7pjK9RpXfcW-W7y/?lang=en>.
5. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://www.kmu.gov.ua/nps/pro-zatverdzhennya-metodiki-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemelnih-dilyanok-1147-031121>.