

## ДО ПИТАННЯ ВАРТІСНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ КАРПАТСЬКОГО МАКРОРЕГІОНУ

*М.Щурик, кандидат економічних наук, професор  
Івано-Франківський інститут права, економіки та будівництва*

*Перехід до ринково орієнтованої економічної моделі відтворення земельних ресурсів потребує запровадження сучасної вартісної їх оцінки. Нині немає єдиного підходу до встановлення ціни землі. Теоретичні та методологічні засади, покладені в основу бази оцінки земельних ресурсів сільського господарства, значно занижують їх реальну вартість.*

*Переход на рыночно ориентированую экономическую модель воспроизведения земельных ресурсов требует внедрения современной стоимостной их оценки. Нынче нет единого подхода к установлению цены земли. Теоретические и методологические основы, лежащие в основании базы оценки земельных ресурсов сельского хозяйства существенно занижают их реальную стоимость.*

**Постановка проблеми.** Ефективність відтворення земельних ресурсів у сільському господарстві значно залежить від теоретичних, методологічних та прикладних аспектів грошової їх оцінки. Використання заниженої або, навпаки завищеної оцінки часто спричиняє спекуляції та зловживання. Оцінка землі є складним та динамічним процесом, який має органічно поєднувати теоретичні, методологічні та прикладні засади її проведення. Нині у сільському господарстві Карпатського макрорегіону оцінка земель є заниженою і значно відрізняється від країн Європи. Земельна реформа не забезпечила належного розвитку аграрного сектора через відсутність сучасної грошової оцінки земельних ресурсів у сільському господарстві.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми вартісної оцінки земельних ресурсів у сільському господарстві завжди були у центрі уваги вчених, адже земля є основним засобом виробництва, найважливішим ресурсом аграрного сектора економіки. Від того, наскільки об'єктивно буде встановлено ціну землі, залежить у кінцевому рахунку ефективна діяльності суб'єктів гос-

**Вісник аграрної науки Причорномор'я,**  
**Випуск 4, 2006**

подарування. Необхідність враховувати у складі ціни вартість ресурсу землі пропонує у своїх дослідженнях П.Т.Саблук [5]. Окремі науковці, досліджуючи можливості функціонування землі як товару з використанням товарно-грошових відносин, звертають увагу на її природний початок, який підпорядкований певним законам розвитку й існує незалежно від волі людей. На їх думку, не існує абсолютного володіння товаром “земля” [2]. Зважаючи на недосконалість існуючої нині методології оцінки земельних ресурсів, ними зазначається: “Якщо земля нічого не варта, то її хочуть брати всі, якщо землю потрібно купити, то її візьмуть тільки ті, хто буде на ній працювати” [2]. Необхідність запровадження сучасної вартісної оцінки земель, яка би базувалась на об’єктивній, незалежній від суб’єктивних чинників основі, пропонується О.Бородіною. Зокрема, досліджуючи вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення у Польщі, вона зазначає, що тут вони у три рази нижчі, ніж у Західній Європі [1]. Проблеми вартісної оцінки земель сільськогосподарського призначення містяться також у дослідженнях Д.Шияна, А.Юрченка [6] та багатьох інших.

Не зважаючи на значну увагу вчених до проблем удосконалення вартісної оцінки земель, все ж недостатньо дослідженими нині залишаються прикладні аспекти та можливості реального запровадження грошової оцінки земель АПК.

**Постановка завдання.** Основним завданням наукової статті є обґрунтування необхідності оцінки земельних ресурсів сільськогосподарського господарства з урахуванням загальноєвропейських тенденцій, включення у структуру ціни частини вартості, створеної Вищим Розумом, самою природою.

**Результати дослідження.** Статтею 201 Земельного кодексу України, прийнятого у 2001 році, встановлено, що залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ресурсів може бути нормативною та експертною. Перша використовується при розрахунку розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони

земель, а також як база для визначення орендної плати. Вона проводиться згідно з Постановою Кабінету Міністрів України № 213 від 23.03.1995 року, на основі якої розроблено Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Друга, тобто експертна оцінка, регулюється уже Постановою Кабміну № 1531 від 11.10.2002 року та наказом Держкомзему України від 09.01.2003р. № 2, і використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та об'єктів нерухомості — купівлі-продажу, дарування, міни, наслідування, а також при всіх формах передачі земельних ділянок для підтримки і забезпечення ринку землі.

Зазначимо також, що згідно із Законом України “Про плату за землю” (із змінами) грошова оцінка сільськогосподарських угідь щороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації, порядок проведення якої регулюється Постановою Кабінету Міністрів України № 783 від 12.05.2000 року, виходячи із ринкових умов. При цьому для розрахунку коефіцієнта індексації до уваги приймається індекс інфляції за попередні роки. У випадках, коли значення коефіцієнта не перевищує 1.0, індексація не проводиться. Практичний його розрахунок здійснюють за допомогою формули:

$$K_i = I - 10/100,$$

де  $I$  — індекс інфляції за попередні роки.

Вартісна оцінка сільськогосподарських угідь, що була проведена в 1995 році при коефіцієнті індексації за 2004 рік — 2,465, у Карпатському макрорегіоні значно зросла (табл. 1).

У наукових публікаціях пропонуються й інші методичні підходи до грошової оцінки (ціни) землі. В.П.Галушко, узагальнюючи досвід США, використовує грошову одиницю долар США і пропонує відповідну методику розрахунку ціни землі. В основу цих розрахунків покладено: бонітетна оцінка землі; ціна 1 ц зерна пшениці, прийнята за 12 доларів США; банківська норма відсотка, прийнята за 4% [3]. Вчені Інституту аграрної економіки ННЦ В.Я.Месель-Веселяк, М.М.Федоров та інші в 1995 році в основу грошової оцінки землі поклали рентний дохід [4].

**Грошова оцінка земель у Карпатському макрорегіоні  
за період 1995-2004 р.р\* (грн. за 1 га)**

Природні зони та області	Сільськогосподарські угіддя							
	рілля		багаторічні насадження		сіножаті		пасовища	
	1995 р.	2004 р.	1995 р.	2004 р.	1995 р.	2004 р.	1995 р.	2004 р.
<u>Лісостеп</u> Чернівецька	4038	9953,67	16570	40845,05	1256	3096,04	932	2297,38
<u>Полісся</u> Львівська	3161	7791,865	4114	10141,01	1323	3261,195	1224	3017,16
Івано- Франківська	3392	8361,28	4127	10173,06	1049	2582,785	1047	2580,86
Закарпатська	3115	7678,475	7868	19394,62	1879	4631,735	1444	3559,46
<b>Україна</b>	<b>3734</b>	<b>9204,31</b>	<b>13927</b>	<b>34330,06</b>	<b>1842</b>	<b>4540,53</b>	<b>1119</b>	<b>2758,335</b>

\* Розраховано нами на основі [7]

Слід відмітити, що більшість дослідників вартості землі не беруть до уваги (ігнорують) природну її складову. Саме природна складова, на наше переконання, є найбільш важливою частиною в структурі ціни, і тому має бути базисом її розрахунку. Інакше кажучи, при формуванні вартісної оцінки земель у сільському господарстві слід включати у структуру ціни частину, створену Світовим Розумом.

Існуючі нині методичні, теоретичні та інші складові, що формують структуру ціни землі в Україні, регулюються Постановами Кабміну України, прийнятими в період 1995-2002 р.р., а також Законом України “Про плату за землю” з урахуванням коефіцієнта індексації. Зазначені нормативні документи не передбачають участі у формуванні ціни землі природного чинника. Крім цього, на нашу думку, окремі принципові положення, що містяться в прийнятих документах, не можуть практично бути реалізовані. Пропоновані згори рекомендації щодо формування ціни земель є не що інше як спроба модифікувати трудову теорію вартості до умов перехідної ринкової економіки. Невиправданими є також намагання запровадити декілька видів цін на землю, оскільки нормативна та експертна методика оцінки земельних ресурсів потребують корінного поліпшення. Зокрема, нормативна грошова оці-

нка земель, як правило, завжди буде нижчою від експертної. Натомість — експертна вбачається значно вищою, адже вона формується за законами ринку земель. У даному випадку мова йде не про об'єктивно встановлену ціну землі, а про ринкову ціну продажу, яка часто є дуже мінливою. Вона може бути вищою або навпаки нижчою, залежно від попиту та пропозиції на ринку землі.

Ринкова ціна землі коливається і формується під дією багатьох чинників як об'єктивного, так і суб'єктивного характеру. Найбільш часто її об'єктивність пізнається шляхом порівняння. Для прикладу зупинемось на вартісній оцінці земельних ресурсів Європейських країн, які межують із Карпатським макрорегіоном, зокрема Польщею. Відомо, що Польща приєдналась до країн ЄС, куди прагне вступити Україна. Вступ до ЄС потребує гармонізації Україною умов, які сформувались між країнами-учасниками стосовно формування ціни та ринку землі. Мова йде про відкриті можливості вільної купівлі-продажу земель у тій країні, яка має відповідні зобов'язання і є членом ЄС. Польща, в якій земельні ресурси майже у три рази дешевші порівняно з країнами Європейського співтовариства, звернулася з проханням накласти 12-річний мораторій на вільний їх продаж, що спричинено існуванням тут якісно відмінної грошової оцінки земель.

Зазначимо, що сільськогосподарські землі в Польщі за якісними характеристиками, бонітетом ґрунтів, потенційною продуктивністю значно поступаються Карпатському макрорегіону. Крім того, рівень доходів сільського населення, культура обробітку земель, менталітет, земельне законодавство тут є порівняно вище розвинутих і досконалішим.

Природно, що вітчизняний законодавець при розробці методологічної, теоретичної бази вартісної оцінки земель мав би орієнтуватись на проблеми, які виникли у сусідній країні, адже краще вчитися на чужих, а не на власних помилках. Однак, можливі колізії оцінки земельних ресурсів, що можуть виникнути при цьому, до уваги не приймаються.

Нині більш ніж очевидно є необхідність розпочати формування таких земельних відносин, які в оглядовій перспективі були

би співставними і гармонізувались до стандартів та методики грошової оцінки земель у країнах ЄС. Саме тому невиправданою і недоцільною є нині поспішна приватизація земельних ресурсів сільського господарства, оскільки пропонувані методики їх оцінки потребують доповнення та корегування.

Купівля-продаж без об'єктивно розрахованої вартісної оцінки землі з використанням несформованого ринку землі стане нічим іншим, як зосередженням у власності окремих осіб земельних ресурсів, придбаних ними за безцінь. Справедливими з цього приводу є обґрунтування кінцевих результатів такого реформування Г.Бистровим: “Ми лише збираємося відмінити мораторій на оборот сільськогосподарських угідь, розпочати сходження у царство безмежної земельної свободи, де земля переходить з рук в руки до тих пір, доки врешті-решт не попаде до міських капіталістів, які у вигляді орендної плати або відсотків по іпотечі віднімуть ренту, не беручи абсолютно ніякої участі ні в обробітку землі, ні в управлінні сільськогосподарським виробництвом. Країни Європи мають досвід обмеження вільного обороту сільськогосподарських угідь” [9]. Таким чином, обмежуючим чинником приватизації земель в макрореґіоні нині виступає відсутність об'єктивно встановленої вартісної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Формуванню ринку земель у сільському господарстві досліджуваного макрореґіону мають передувати заходи адаптації його основоутворюючих принципів до умов та стандартів країн Європейського співтовариства. Недотримання та ігнорування цих вимог призведе до некерованого та неконтрольованого запровадження вартісної оцінки земель, що базується на суб'єктивних прагматичних інтересах окремих осіб. Нині експертна грошова оцінка земельних ділянок у сільському господарстві не може мати прикладного застосування, оскільки її основоутворюючі принципи не відповідають суспільним потребам. Крім того, в оглядовій перспективі використання експертної грошової оцінки земель у сільському господарстві спричинить запровадження другої хвилі купівлі-продажу земельних ресурсів на користь більш багатих по-

купців. Інакше кажучи, буде повторено шлях приватизації, який був властивий для суб'єктів господарювання, задіяних у промисловості, будівництві, сфері обслуговування тощо.

Невдосконаленою і такою, що не може мати прикладного та об'єктивного характеру, є нормативна грошова оцінка земель у сільському господарстві Карпатського макрорегіону, оскільки не створено належних умов її запровадження: по-перше, суб'єкти господарювання не мають нині аналітичної інформації щодо якісного складу земель, відсутнім є бонітет земельних ресурсів у розрізі користувачів та власників земель; по-друге, запровадження зазначеної оцінки потребує створення сучасного земельного кадастру та землеустрою; по-третє, відсутньою є інформація щодо науковообгрунтованих затратах у розрізі земельних ділянок, користувачів та власників земель; по-четверте, у макрорегіоні немає даних щодо потенційної (нормативної) продуктивності земельних угідь. Існують і інші причини, які унеможливають прикладне використання нормативної оцінки земельних ресурсів у сільському господарстві Карпатського макрорегіону. Теоретичне обгрунтування зазначеної оцінки є виправданим, однак практичне запровадження її унеможливлене у зв'язку з відсутністю складових, які використовуються при її розрахунках.

Завчасними та недостатньо підготовленими для умов перехідної економіки в сільському господарстві є рекомендації щодо запровадження методики грошової оцінки земель, яка базується на бонітеті ґрунтів, нормативній ціні за зерно, рентному доході, банківській нормі відсотка, оскільки зазначені складові формування ціни не відповідають тим вимогам і умовам, які є властивими для високорозвинутих країн. Вартісній оцінці землі мають передувати заходи, що спрямовані на розробку бонітету та землеустрою, налагодження зруйнованого механізму рентних платежів, формування банківських відсоткових ставок у розмірі 4-6%, а не 25-30%, які пропонують нині фінансово-кредитні установи. Спроба запровадження адміністративними методами тієї чи іншої методики грошової оцінки земель в умовах перехідних ринкових відносин завжди буде приречена на невдачу.

Складність розв'язання вищевказаних завдань запровадження вартісної оцінки земель полягає насамперед у тому, що земельна реформа призвела до подрібнення цілісного земельного фонду. Нині в досліджуваному макрорегіоні власниками та користувачами земельних ділянок у сільському господарстві стали майже 3,7 млн. осіб, в їх числі 99,84 % становлять домогосподарства (без фермерських господарств). В середньому на одне сільгоспідприємство та домогосподарство припадає 0,66 га сільськогосподарських угідь, в тому числі на домогосподарство — 0,5 га. Такий високий рівень подрібненості земель значно ускладнює проведення робіт прогностичної їх оцінки. Власники та користувачі дрібних земельних ділянок фізично, фінансово не можуть забезпечити реалізацію заходів її проведення.

Земля, враховуючи те, що більшість користувачів і власників одержали її безплатно, нині не ціниться. Крім того, значна частина земельних ресурсів нині не використовується і пустує. В макрорегіоні швидко зростає кількість земель, які віднесені до категорії “перелоги”. Порядок вартісної оцінки таких земельних ресурсів діючі нині нормативні документи не можуть регулювати. Саме тому емпіричними в процесі налагодження та запровадження тієї чи іншої методики грошової оцінки земельних ресурсів у сільському господарстві Карпатського мікрорегіону повинні стати заходи спрямовані на оптимізацію складу користувачів та власників земель, розміру землеволодіння та землекористування. Мова йде про потребу централізації земельних ресурсів, формування власників та користувачів земель, діяльність яких би була пов'язана з об'єктивною необхідністю володіти інформацією щодо вартості земельних ресурсів. Безперечним є також і те, що теоретичні, методологічні та прикладні засади земельних ресурсів повинні бути максимально наближені до країн ЄС з урахуванням у структурі майбутньої ціни частини, створеної самою природою. Останнє дасть можливість значно підняти вартість землі, приблизивши її до рівня світових цін.

Організація та запровадження якісно нового підходу до вартісної оцінки земельних ресурсів у сільському господарстві Карпат-



ського макрорегіону стане можливою завдяки створенню фінансової інституції, яка би організувала та відстежувала її проведення, забезпечуючи при цьому реалізацію раціональних суспільних потреб. Таким може стати створений макрорегіональний земельний банк, який би виконував функції, делеговані йому державою та місцевими органами самоврядування. Перелік найважливіших функцій новоствореного державного земельного банку представлено на рис.1.

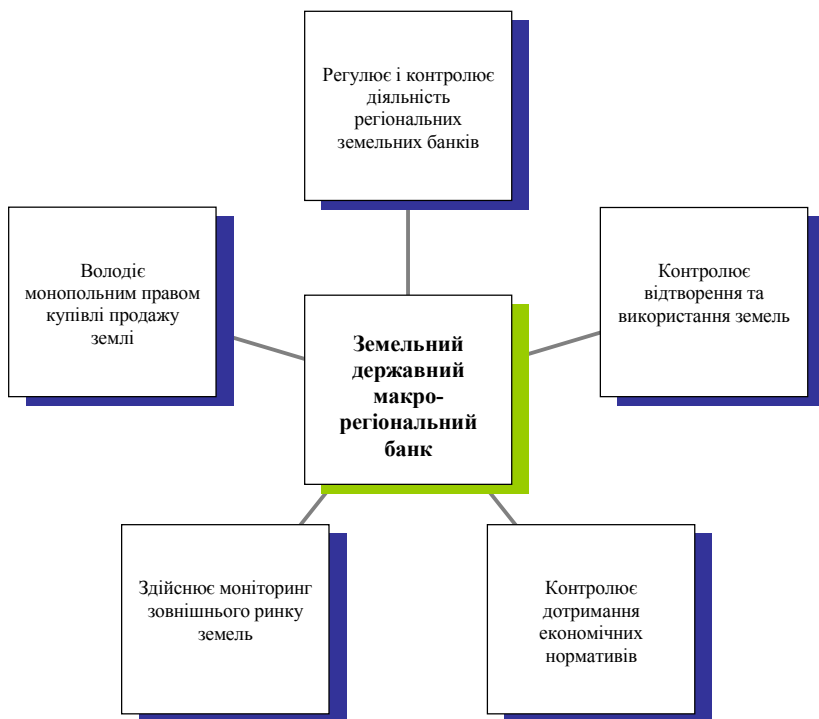


Рис.1. Основні функції макрорегіонального земельного банку

Питання організації земельного банку не є новим. Така категорія банків існувала у Карпатській макроекономіці до 1939-

1945р.р., коли на основі грошової оцінки землі її включали до складу основних засобів виробництва. Саме земельний банк, якому делегуються функції пов'язані з усіма операціями відтворення земельних ресурсів, має виступати посередником між продавцем та покупцем земель. Зосередження функції в єдиному банку у зв'язку з вартісною оцінкою земель, їх рухом та належним відтворенням зробить цей процес прозорим, об'єктивним та унеможливить спекуляції купівлі-продажу. Приклади державного регулювання та оцінки земельних ресурсів є у сусідній Угорщині та Польщі. Зокрема, в Угорщині паї можна продавати, але через відповідні органи, які контролює держава. Рух орних земель обмежений законодавством з вимогою цільового використання землі.

Існують і інші передумови проведення вартісної оцінки землі в сільському господарстві Карпатського макрорегіону. Це стосується побудови сучасного земельного кадастру, землевпорядкування, паритету цін, економічної моделі реформування тощо, що вимагає окремого наукового дослідження.

**Висновки.** Потреба запровадження сучасної методики вартісної оцінки землі в сільському господарстві обумовлюється насамперед передумовами вступу України до Європейського співтовариства. Існуюче нині законодавче поле, що регулює механізм встановлення ціни сільськогосподарських угідь, потребує спрямування його у русло, яке було би адаптоване до країн ЄС.

Рекомендовані Кабінетом Міністрів України нормативна та експертна вартісна оцінка земель потребує попереднього проведення заходів, спрямованих на оптимізацію володіння та користування землею. Крім цього, неврегульованими залишаються складові оцінки земельних угідь, що пов'язані з обліковими кредитними ставками банків, розрахунком затрат та продуктивністю земель, цінами на сільськогосподарську продукцією, бонітетом ґрунтів тощо.

Нинішня грошова оцінка сільськогосподарських земель, що базується на чинних вітчизняних законодавчих документах, значно занижує їх вартість. В Україні не запроваджено реальної вартості землі, що створює загрозу придбання земельних ресурсів тіньовими структурами, спекуляції нею тощо.

Саме тому доцільним є призупинення процесів приватизації земель у сільському господарстві Карпатського макрорегіону. Приватизації має передувати виконання ряду передумов, пов'язаних із проведенням вартісної оцінки земельних ресурсів.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Бородіна О.М. Державне сприяння розвитку аграрного сектора економіки: виклики часу // Економіка та держава.-2006.-№5.- С.8.-11.
2. Галушко В.П., Білик Ю.Д., Даниленко А.С. та ін.Формування ринку землі в Україні. За редакцією докторів економічних наук А.С. Даниленка, Ю.Д.Білика.- К.: Урожай, -2002-277с.
3. Галушко В.П. Ринок землі та її економічна оцінка//Новий господар. – 1995. – № 1. – С.8-9
4. Месель-Веселяк В.В., Федоров М.М. Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь //Економіка АПК. – 1995.-№2. -С.11-16.
5. Саблук П.Т. Розвиток сільських територій в контексті забезпечення економічної стабільності держави. Соціально-економічні проблеми розвитку українського села і сільських територій: Матер. Сьомих річних зборів Всеук. конгр. вчен. економістів-аграрників, К.- 9-10листопада 2005р./Редкол.: П.Т.Саблук та ін. -К.:ННЦ "ІАЕ", 2005. – 710с.
6. Шиян Д.В. Закономірності динаміки ціни землі в США в контексті теорії ренти//Економіка АПК. – 2005. – №10. – С. 134-140.
7. Шубко О. Система оцінки нерухомості та особливості її формування на вітчизняних ринках // Регіональна економіка. – 2005. – № 3. – С.42-47.
8. Юрченко А.Д. Про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення //Економіка АПК. – 2005. – №10. – С. 97-100.
9. Бистров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.:БГЭУ, 1999. – 196с.