

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ЗАОЧНОЇ  
ТА ПІСЛЯДИПЛОМНОЇ ОСВІТИ  
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ І ГЕОІНФОРМАТИКИ

## **КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

рівня вищої освіти «Магістр»

на тему: **„УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ПРИ  
ВПРОВАДЖЕННІ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ”**

Виконав: студент групи ЗВ-21 маг

**Лелека Ю. М.**

рівня вищої освіти «Магістр»

спеціальності

193 «Геодезія та землеустрій»

Керівник: к.е.н., доцент

**Рижок З. Р.**

**Львів 2021**





УДК 349.414

Удосконалення грошової оцінки при впровадженні ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Лелека Ю.М. Кваліфікаційна робота. Кафедра геодезії і геоінформатики. Львів, Львівський національний аграрний університет, 2021 р.

60 с. текстової частини, 7 таблиць, 14 рисунків, 22 джерела бібліографічного списку.

У дипломній роботі розкрито теоретичні засади грошової оцінки земель в ринкових умовах, проведено моніторинг показників грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та встановлено ефективність від удосконалення грошової оцінки в умовах становлення ринку.

**ЗМІСТ**

ВСТУП	6
1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В РИНКОВИХ УМОВАХ	8
1.1. Проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні	8
1.2. Особливості формування земельної ренти	15
1.3. Методика процесу виконання оцінки земель сільськогосподарського призначення	26
2. МОНІТОРИНГ ПОКАЗНИКІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	30
2.1. Аналіз ринку земель в Україні	30
2.2. Дані нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення	36
2.3. Результати надходження від сплати земельного податку та орендної плати	40
3. ЕФЕКТИВНІСТЬ УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ В УМОВАХ СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ	44
3.1. Застосування нормативів рентного доходу на основі моніторингу ринку земель	44
3.2. Моделювання нормативів рентного доходу, враховуючи ринкові умови господарювання	47
3.3. Напрями регулювання земле-оціночної діяльності при функціонуванні ринку	49
4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ	52
5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	55
ВИСНОВКИ	57
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	58

## ВСТУП

Сьогодні економічне регулювання земельних відносин є чи не одним із визначальних факторів для управління соціальним та економічним розвитком України. При цьому особливо важливого значення набуває грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що являється основою для справляння фіскальних платежів за користування земельними ресурсами.

До економічних регуляторів розвитку земельних відносин належить нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що застосовують для визначення розміру податку на землю, а також орендної плати, втрат с.-г. і лісгосподарського виробництва, показників для обчислення механізмів економічного стимулювання для раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

Методичні засади щодо проведення нормативної ГО земель розроблено ще на початку проведення земельної реформи, що є заснованими на спрощених підходах для визначення цінності земельних ресурсів та не завжди узгоджені із земельним законодавством.

Метою дослідження є здійснення комплексного теоретичного аналізу грошової ОЗ у сучасних умовах розвитку країни та ринку земель с.-г. призначення, удосконалення її методичних засад, оцінка екологічної та економічної ефективності від застосування механізму грошової ОЗ у ринкових умовах.

Для досягнення цієї мети поставлено за завдання обґрунтувати:

- суть поняття формування земельної ренти;
- методичні, організаційні проблеми щодо проведення нормативної ГО земель с.-г. призначення;
- напрями для вдосконалення методичних засад грошової оцінки земель;
- нормативи капіталізованого рентного доходу на основі даних моніторингу грошової ОЗ.

Об'єктом наукового дослідження є процес вивчення удосконалення грошової оцінки земель в умовах трансформації ринкових відносин.

Предмет дослідження – це сукупність теоретичних, методичних та практичних основ для надання рекомендацій щодо проведення грошової оцінки земель.

Для досягнення поставленої мети застосовано різні загальні та спеціальні наукові методи, серед яких монографічний – для дослідження теоретичних засад грошової ОЗ, статистичний – для моніторингу показників грошової ОЗ, логічний – для формування організаційного механізму з проведення робіт з оцінки земельних ресурсів, математичний – для моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу, аналізу – для дослідження цінності земельних ресурсів там графічний – для візуалізації показників оцінки земельних ресурсів, порівняльний – для оцінки ефективності методичних підходів до удосконалення грошової ОЗ, експериментальний – для виконання моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу.

Інформаційною основою проведеного дослідження є законодавчі, нормативні та правові акти щодо виконання процесу оцінки й оподаткування земель та регулювання земельних відносин, робіт із землеустрою, містобудування, природокористування, а також наукові праці вітчизняних учених, результати їх наукових робіт.

# 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В РИНКОВИХ УМОВАХ

## 1.1. Проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні

Грошова оцінка земель с.-г. призначення являється важливим елементом проведення земельної, економічної реформ, а також інтегральною характеристикою щодо кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних показників використання земельних ділянок. Вона створює основу для впровадження механізму оподаткування земель, справляння платежів у процесі їхнього цивільного обігу [13].

Варто зазначити, що до основних завдань проведення грошової оцінки земель належить вибір достовірної та актуальної інформації. Її якість залежить від використання не обхідної вхідної документації про відповідні об'єкти оцінювання.

У зв'язку з початком створення українського земельного ринку все частіше виникає потреба у достовірному визначенні ринкової вартості земель. У той же час, актуальною проблемою залишається не досконалість інформаційного забезпечення проведення оціночної діяльності в Україні.

Сьогодні, як ніколи актуалізовано розвиток наукового і практичного застосування результатів оцінки земель в сфері оподаткування, при проведенні угод, установлення стартових цін на аукціонах для продажу земель, визначення компенсаційних виплат при вилученні земель у власника з метою забезпечення суспільних потреб чи з мотивів суспільної не обхідності, вирішення цінових суперечок, а також визначення інвестиційної привабливості земельних ділянок.

Для забезпечення проведення об'єктивної нормативної, експертної оцінки земель не обхідно мати повну, достовірну інформацію про характеристики земельної ділянки. Згідно до законодавства інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель є дані:



- державного земельного кадастру;
- галузевих кадастрів;
- Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- кадастрові плани;
- тематичні кадастрові карти;
- генеральні плани, проекти планування, забудови населених пунктів;
- матеріали економічної оцінки територій;
- бонітування ґрунтів;
- проекти землеустрою;
- інвентаризації земель;
- право встановлюючі документи, що посвідчують право власності, користування, іпотеки чи сервітуту;
- ринку землі та нерухомості;
- фінансові та економічні показники щодо діяльності сільськогосподарських підприємств;
- проектна та кошторисна документація на земельні поліпшення.

Не досконалість і не коректність бази даних ринку земель є пов'язаною з кількома чинниками. Це пов'язано з початковим етапом приватизації земель, становленням земельного ринку, відсутністю законодавчої бази, що має чітко регламентувати ринок земель. Відсутність чіткого розмежування між базами інформаційних даних первинного та вторинного ринків земель також являється проблемою становлення ринку земель с.-г. призначення в Україні. Адже, дані первинного ринку земель взагалі не повинні розглядатися, як середовище для вибору об'єктів, що є аналогами з метою встановлення ринкової вартості для них, оскільки вони одержані внаслідок оцінки ділянок під приватизованими підприємствами, шляхом викупу. Відповідна оцінка не є ринковою, тому не може враховувати чинники попиту і пропозиції. Також доведено, що на об'єктивність даних ринку земель впливають загально відомі випадки порушення законодавства при приватизації земель, їхній викуп за демпінговими цінами. Спостерігається не достатній професійний рівень експертів оцінювачів,

не досконала процедура рецензування, проведення експертизи звітів з експертної оцінки [5].

Часто при проведенні аналізу звітів з ЕГО земельних ділянок не рідко спостерігаємо застосування спрощеного підходу з використанням даних ринку земель. Такі звіти не відображають реального стану щодо аналізу ринку земель, іншої нерухомості, не демонструють його основних показників і тенденцій, не обґрунтовують належним чином вибір об'єктів аналогів. В цих випадках як основне джерело інформації застосовують дані бюлетенів нерухомості, інших ріелторських видань із ціновими пропозиціями продажу земель, а не реальні ціни на ринку земель.

Встановлення ринкової вартості для об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу є заснованим на інформації про ціни продажу чи пропозицію подібного майна, де її достовірність не викликає сумнівів в оцінювача. За відсутності, нестачі такої інформації у звіті з оцінки майна зазначають, як це впливає на достовірність висновку про ринкову вартість самого об'єкта оцінювання. За відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкову вартість можна встановити на основі інформації про ціни пропозиції для такого подібного майна, зважаючи на відповідні поправки, що враховуватимуть тенденції зміни ціни для його продажу порівняно з ціною їхнього пропонування [6].

Аналіз інформації про ринок земель для встановлення об'єктів аналогів, порівняльний аналіз передбачають визначення показників щодо:

- кількості продажів об'єктів аналогів;
- часового періоду продажів;
- ціни реалізації;
- правового режиму земельних ділянок;
- терміну експозиції на ринку земель за умови їх продажу;
- рівня абсорбції;
- тенденції товаро обігу, динаміки трансакцій на ринку нерухомості;

- цільового призначення, функціонального використання земель перед їх продажем чи після зміни цільового призначення;
- показників банківської, фінансової, кредитної діяльності в регіоні.

Формування інформаційної бази ГОЗ становлять комп'ютерні технології, геоінформаційні системи, автоматизовані бази даних, що надають виконавцеві широкі можливості при здійсненні оцінки земель. Це вимагає застосування сучасних технічних засобів щодо автоматизації для здійснення грошової оцінки.

Крім потреби у інформації про конкретну земельну ділянку, в процесі ГО часто виникає не обхідність у даних щодо вартості інших таких аналогічних ділянок. Це пов'язано з тим, що при застосуванні методичного підходу, що є заснованим на зіставленні цін продажу для подібних земельних ділянок, із спеціалізованих видань за певними характерними ознаками вибирають інформацію про аналогічні такі земельні ділянки, яку використовують для визначення вартості відповідної оцінюваної земельної ділянки.

При здійсненні ГО земель використовують дані ДЗК щодо їх зовнішніх меж, а також планові та картографічні матеріали, серед яких індексні карти, кадастрові плани, різні тематичні карти територіальних зон.

Сьогодні ГО земель певних категорій різного цільового призначення базується лише на одній із їхніх властивостей. Наприклад, для земель с.-г. призначення такою властивістю є родючість, а для земель населених пунктів – це зручність щодо їхнього освоєння, облаштування, насамперед для забудови [20]. Тому не завжди землі оцінюють за наявною домінуючою властивістю. Насамперед, землі с.-г. призначення дуже часто використовують під забудову. Тому їх варто оцінювати, як цілісну систему з усіма їхніми властивостями або визначати кожен властивість в сукупності.

Основною проблемою ГО земель с.-г. призначення залишається не узгодженість теоретичних та методологічних підходів щодо визначення величини ренти при різних існуючих підходах, що пов'язано із терміном її капіталізації. Якщо розраховувати земельну ренту під певну с.-г. культуру, то з економічної точки зору найбільш оптимальним буде набір районованих культур

для певної земельної ділянки, щоб розрахувати під кожен культуру рентний дохід.

Грошова вартість земель часто не відповідає її ціні. Зокрема, це ринкова ціна, що має значною мірою суб'єктивний характер, оскільки попит на земельні ділянки є не еластичним. Все це в сукупності негативно впливає на с.-г. виробництво. Крім того, термін капіталізації не є єдиним для всіх категорій земель.

Варто зазначити, що діюча в Україні офіційна методика ГО земель с.-г. призначення має узагальнюючий характер. Однак, при розвитку ринку землі не обхідно, щоб кожен земельну ділянку оцінювали окремо, враховуючи притаманні їй природні та економічні властивості. Одним із шляхів переходу до такої системи оцінки є подвійна оцінку земель залежно від її майбутнього цільового призначення, де перший напрям полягає в ОЗ с.-г. призначення, як природного об'єкта з певними особливими властивостями, а другий – в оцінці земель, як об'єкта власнісних відносин. Вони мають ґрунтуватись на визначені земельної ренти.

Також необхідно економічно оцінювати природні, виробничі умови. З погляду природних умов, то економічно оцінити кількість, якість, періодичність, з якими земельні ділянки можуть продукувати той чи інший вид с.-г. продукції. Відповідно до цього, з позиції виробничих умов, важливою є економічна оцінка земель с.-г. призначення з метою вибору цілісної системи землеробства, її окремих елементів.

З метою підвищення об'єктивності, точності економічної ОЗ с.-г. призначення в певному регіоні чи області не обхідно виділити агро виробничі райони. Тоді, для розрахунку економічної оцінки земель окремого с.-г. підприємства або на територіях, що є приналежними до певного населеного пункту, буде потреба виділити окремі типові масиви земель, земельні ділянки та поля.

Підвищення рівня ціни земель с.-г. призначення буде різним у залежності від адміністративного статусу міста, його економічного розвитку, кількості

населення, рівня їхнього життя. Оцінюючи таким чином землі певної території на основі першого фактору не обхідно виходити з того, щоб ґрунто утворюючі породи на ній були однорідними, як за походженням, так і за механічним складом. До прикладу, при економічній ОЗ західного регіону в автоматизованому режимі пропонують здійснювати її лише для найбільш поширених ґрунтів з урахуванням не однорідності структури ґрунтового покриву.

Важливою також є схожість багатьох метеорологічних показників для певної території, серед яких виділяють температуру атмосферного повітря, кількість опадів, кількість вологи, що випаровується, періодичність повторення небезпечних природних явищ. Крім того, слід оцінювати територію із приблизно однаковою кількістю постійно проживаючого сільського населення, використовуючи розрахунки на 1 площі земель с.-г. призначення, а також кількість людей, що постійно або тимчасово мігрують із досліджуваної місцевості, а також постійно зайнятих у с.-г. виробництві, у тому числі в ОСГ, у людино-годинах на 1 площі земель с.-г. призначення чи с.-г. угідь.

Нині не має методичних підходів до оцінки зіставлення, порівняння різних властивостей земель. За таких умов реалізується підхід, за якого економічна ОЗ – це оцінка її окремих властивостей через вигоди, які ці властивості приносять суспільству, що не дає можливості отримати цілісну, комплексну економічну ОЗ. У результаті така не дооцінка земель призводить до їх не раціонального використання.

Відносини власності також впливають на економічну оцінку. Вони зумовлюють різний ступінь щодо використання земель, її окремих властивостей. Вони надають різні можливості щодо землекористування, тому економічну оцінку земель різного призначення необхідно здійснювати, як своєрідну сталу категорію, тобто коли землі використовують загалом для задоволення будь-яких суспільних потреб за певним призначенням. При оцінці земель необхідно враховувати специфіку використання земель за різними напрямками, рівень і способи їх використання, зокрема, кількість та мотивацію серед суб'єктів земле

користання. За умови зміни режиму використання і призначення земельної ділянки повинна змінюватися домінуюча властивість земель, за якою оцінюють землі. Це призведе до зміни методичних підходів до грошової оцінки земель с.-г. призначення, з урахуванням того, що напрями її цільового використання залишаються постійними, хоча сам режим, способи використання земель змінюються [2].

Визначення реальної, справедливої ціни на землю становить найбільшу практичну складність, посідає головне місце в економічному регулюванні земельних відносин в Україні. Ринок цих відносин тільки що розвивається і роль грошової ОЗ постійно зростає, оскільки без інформації про ринкову вартість земель є неможливим успішне проведення трансакцій із земельними ділянками.

У сучасних умовах також широкого розвитку набуває питання регулювання земельних відносин у контексті регулювання обігу земель с.-г. призначення. Визначення реальної грошової ОЗ становить найбільшу практичну складність, посідає вагоме місце в економічному регулюванні земельних відносин. З цією метою має бути створено нормативну та методичну базу для здійснення грошової ОЗ. З метою розробки єдиного методологічного підходу до визначення грошової ОЗ має бути забезпечено об'єктивність, достовірність отриманих даних, що необхідно проаналізувати на основі чинної методичної бази та у кінцевому результаті виявити її недоліки [22].

До проблемних моментів належить також те, що нормативні та правові акти з грошової ОЗ характеризуються множинністю та містять повтори, а також суперечності. Але не зважаючи на це, господарюючим суб'єктам не обхідно знати, приймати економічно обґрунтовані рішення, володіти об'єктивною інформацією про вартість земель.

Формування системи грошової ОЗ за один із головних недоліків сучасного методичного забезпечення має не достатність інформації в державному земельному кадастрі, відсутність моніторингу для більшості екологічних, геологічних факторів, а також закритість не обхідних даних, що призводить до не об'єктивності одержаних результатів.

## 1.2. Особливості формування земельної ренти

Одночасно з приводу володіння, розпорядження та користування земельними ресурсами між людьми виникають, розвиваються соціальні та економічні відносини, що передбачає здачу в оренду або суб оренду, купівлю-продаж, розподіл, використання земель, охорону тощо, що в сукупності становить систему земельних відносин.

Основним елементом земельних відносин є власність на земельні ресурси. Власність є поняттям, що означає визнане державою право на користування земельною ділянкою, а також право розпорядження нею. Суб'єктами права власності на земельні ресурси є держава, територіальні громади сіл, селищ, міст, юридичні особи, а також громадяни.

Земельні ресурси являються певним об'єктом, щодо яких приватні особи, громади мають права власності та користування, які може бути продано, і які підлягають оподаткуванню.

Враховуючи те, що кількість земель є обмеженою, то її пропозиція для використання практично є не еластичною. Тому при обігу земель активно розвивається лише попит на земельні ділянки. Обмеженість і не відтворюваність земель спричиняє виникнення двох видів монополії на землю, серед яких монополія власності, що є реалізована приватним власником та обумовлює абсолютну ренту, а також користування, що реалізується ним, і призводить до утворення диференціальної (економічної) земельної ренти.

Рента – це дохід, що не пов'язаний із підприємницькою діяльністю та є регулярно одержуваним у формі відсотка з наданого в позику капіталу земельним власником у формі земельної ренти із земельної ділянки, що здається ним в оренду. Вона є регулярним доходом від власника землі, в якому він реалізує свою власність на землю.

Земельна рента поділяється на диференціальну ренту I, що є пов'язаною з природними відмінностями земель за родючістю, місцем розташування, а також виділяють диференціальну ренту II, яка виникає при різній продуктивності при

понесенні додаткових вкладень та інших факторів виробництва в одну і туж саму земельну ділянку [1].

У зв'язку із зростанням чисельності населення у містах одночасно збільшуються потреби в сільськогосподарській продукції. Сільське виробництво не можливо зосередити лише на кращих землях. Тому на продукцію, що є вирощеною на гірших землях, також є попит. Таким чином, сучасні умови виробництва регулюють формування ціни виробництва на с.-г. продукцію. У результаті господарства, що мають кращі землі, будуть отримувати додатковий прибуток, що представляє собою різницю між суспільною ціною виробництва на гірших ділянках та її індивідуальною вартістю – на кращих.

Земельна диференціальна рента I – це результат різної продуктивності капіталів, що було вкладено в земельні ділянки не однакової якості, а саме природної родючості. Її джерело – це додаткова праця с.-г. робітників не залежно від приватної власності на землю, що змушує цей надлишок прибутку над його середнім рівнем переходити від орендаря до земельного власника, який і привласнює її у формі ренти.

Земельна диференціальна рента II є пов'язаною з економічною, штучною родючістю землі, що є результатом інтенсивного ведення сільського господарства, а також додаткових вкладень капіталу в одну й ту ж земельну ділянку через умови застосування машин, мінеральних добрив, сучасної техніки, меліорації. Це призводить до поліпшення родючості ґрунту, зростання врожайності, продуктивності праці, зниження витрат виробництва, утворення надприбутку, тобто створюються умови для формування земельної диференціальної ренти II.

Одночасно диференціальна рента I і II є пов'язаною з монополією на землю, як об'єктом господарства, є джерелом її надприбутку, що створюють людські ресурси. Відрізняються вони між собою не тільки умовами утворення, а й способом розподілу, привласнення. Так, диференціальна рента I присвоюється власником, а диференціальна рента II – у тому випадку, якщо термін орендного договору ще не закінчився, а додатковий прибуток привласнює орендар. При



цьому надлишковий прибуток перетворюється в диференціальну ренту II і присвоюється власником. У цьому і полягає причина суперечок між власниками та орендарями, якщо перші є зацікавленими в короті терміни договору оренди, то другі – у тривалих відносинах права власності.

Умовою для утворення абсолютної ренти є монополія приватної власності на земельні ресурси. При обґрунтуванні диференціальної ренти встановлено, що вона не створюється на гірших землях, але власник, надаючи її в оренду, отримує з них абсолютний дохід. Абсолютна рента у свою чергу ускладнює вільне додавання капіталу до земельних ресурсів у процесі галузевої конкуренції, яка встановлює таким чином усереднений прибуток. У галузі сільського господарства частка праці в сукупності факторів виробництва є вищою, ніж у промисловості, тому на одиницю ресурсів капіталу створюється більше додаткової вартості, що формує вартість с.-г. продукції у розмірі більшому за суспільну ціну її виробництва. Відповідна різниця між вартістю с.-г. продукції і суспільною ціною її виробництва на гірших землях передбачає формування додаткового прибутку. Вона формує ринкові ціни на продаж с.-г. товарів, надає змогу земельним власникам привласнювати її, створюючи таким чином податок у вигляді абсолютної земельної ренти.

За особливих умов виникає монопольна рента. А саме тоді, коли на певні с.-г. продукти, що є виробленими у виняткових природних та кліматичних умовах, тримаються монопольні ціни, які перевищують вартість їхнього виробництва. Тоді попит на ці товари буде більшим, ніж їхня пропозиція. При цьому верхня межа їх ціни визначається рівнем плато спроможного попиту, кон'юктурою ринку. Утворена різниця між монопольною ринковою ціною і вартістю с.-г. продукту утворює монопольну земельну ренту, що привласнює власник цих земель. Таким чином, джерело монопольної ренти є не пов'язаним із сільським господарством та формується в інших галузях економіки через механізм ринкових цін шляхом перерозподілу на користь власника рідкісних земель.

На основі вивчення концепції різних аспектів земельної ренти, зважаючи на характерні особливості її формування у табл. 1.1 наведено класифікацію земельної ренти у галузі сільського господарства.

Таблиця 1.1 – Класифікація земельної ренти у галузі сільського господарства

Вид ренти	Причина виникнення	Умови формування	Отримувач ренти	Механізм вилучення
Абсолютна рента	Монополія приватної власності на землю	Надлишок суспільної вартості сільськогосподарської продукції над ціною виробництва	Землевласник	Орендна плата
Монопольна рента		Додатковий дохід, який утворюється внаслідок перевищення ціни товару над його вартістю за рахунок сприятливіших умов, що дають можливість встановлювати монопольно високі ціни на вироблену продукцію		Монопольні ціни, висока орендна плата
Диференціальна рента I	Монополія на землю як об'єкт господарювання	Додатковий дохід, одержуваний за результатами продуктивності праці, обумовленої диференціацією земель за їх якістю та місцем розташування	Держава	Податки
Диференціальна рента II		Додатковий дохід, що виникає в результаті підвищення продуктивності землі завдяки ефективності послідовних додаткових витрат капіталу та праці	Землекористувач	Ринкові ціни
Економічна рента		Різниця між доходом і мінімальною сумою виробничих витрат ресурсу в сільському господарстві, який перевершує його альтернативну вартість	Землекористувач	Ринкові ціни
Квазирента		Дохід за рахунок експлуатації таких властивостей чинника виробництва, які були придбані завдяки минулим капіталовкладенням		
Антирента		Додатковий дохід, отриманий за рахунок зниження собівартості продукції внаслідок нераціонального використання та забруднення земель	Держава, землевласник	Штрафні санкції

На рис. 1.1 наведено функцію земельної ренти для підприємства. Її сукупний дохід у розрахунку на 1 землі у всіх місцях буде однаковим, а валові витрати будуть дорівнювати сумі не пов'язаних із нею витратами у розрахунку

на одиницю землі, а також транспортних витрат. Крива для валових витрат набуває позитивного куту нахилу на, що впливають транспортні витрати, які зростають у міру віддалення від ринку. Враховуючи те, що запропонована за ділянку земельна рента дорівнюватиме різниці між сукупним доходом та валовими витратами, то її функція матиме негативний кут нахилу.

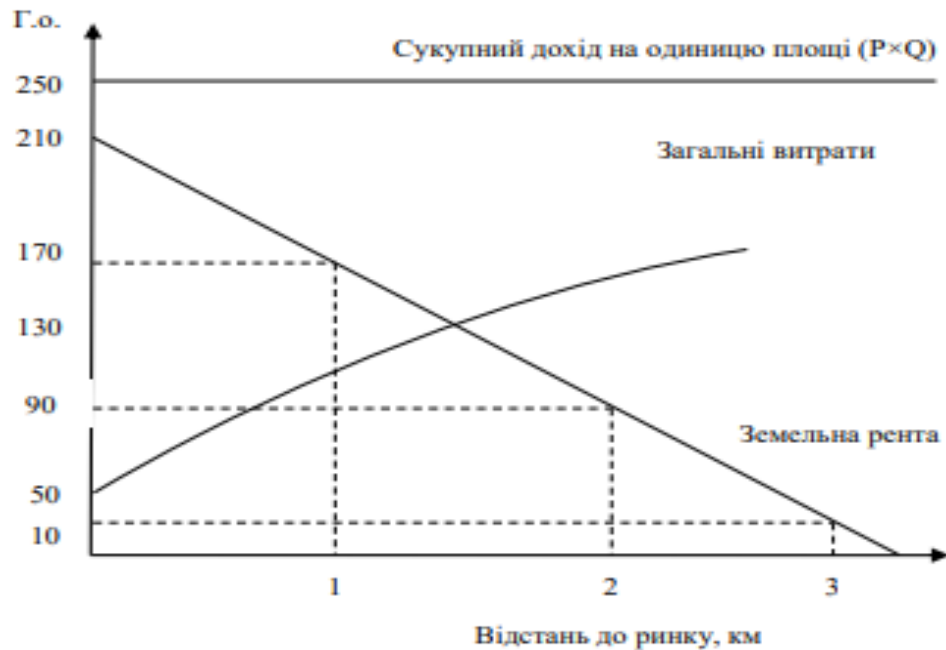


Рисунок 1.1. – Залежність доходів, затрат та земельної ренти на прикладі промислового виробництва.

У свою чергу, земельна рента дорівнює сукупності доходу із врахуванням витрат, що є не пов'язаними із землею та транспортними витратами при відповідному нульовому економічному прибутку.

Функція земельної ренти відображає її рівноважні значення для різного місця розташування земельної ділянки. Сільськогосподарські виробники конкурують за землю, пропонуючи за неї ренту у розмірі, за якого економічний прибуток дорівнюватиме нулю не залежно від місця розташування земельної ділянки. Якщо всі с.-г. виробники є ідентичними, то вони мають однакові виробничі та транспортні витрати та доходи. Для них функція земельної ренти спричиняє байдужість щодо вибору місця розташування земельної ділянки із

наближенням їх до ринку продажу продукції, транспортних витрат, що нівелюються за рахунок приросту земельної ренти.

Якщо с.-г. підприємства можуть заміщати один фактор виробництва іншим при зміні ціни землі, то функція одержання земельної ренти матиме випуклу форму.

Якщо таке підприємство переміщується на вирощування с.-г. культур порівняно на дорогій земельній ділянці, то воно компенсує додаткові витрати на ній за рахунок не земельних витрат, до яких відносять капітал, працю, сировину, щоб виробляти такий же обсяг с.-г. продукції на меншій земельній ділянці.

Зменшення транспортних витрат безпосередньо впливає на функцію одержання земельної ренти. Зниження транспортних витрат зменшуватиме крутизну для відображення функції земельної ренти. За зменшення транспортних витрат вигоду одержать землевласники, адже землі в межах початкового виробничого району будуть приносити більший рентний дохід, а додаткові землі будуть давати лише певну ренту.

Зменшення транспортних витрат спричиняє збільшення поставок продукції, що пов'язано з місцем розташування виробничого району землі, яку використовують інтенсивніше. Прикладом є те, що у міру зростання земельної ренти підприємства будуть більше економити на землі, заміщаючи її не земельними факторами, а обсяг виробництва в розрахунку на 1 га зростатиме. Крім цього, під с.-г. виробництво використовують додаткові землі, що розширюватиме загальну виробничу площу.

Розподіл земельної ренти між двома конкуруючими користувачами зображено на рис. 1.2.



Рисунок 1.2. – Розподіл земельної ренти між двома конкуруючими користувачами.

Оскільки земельну ділянку отримує той, хто пропонує за неї найвищу ціну, то землі в радіусі  $n$  км від ринку будуть зайнятими с.-г. виробництвом одного виду продукції, а поза її межами – виробництвом другого виду продукції. Рівноважна функція земельної ренти на рис. 1.2 відображає, як формується ринкова рента в різних місцях та коли одержує більш вигідні пропозиції. У зв'язку з тим, що функція земельної ренти у виробництва другого виду продукції є більш крутою, ніж у першого, то більший дохід одержимо із земельної ділянки, що є розташованою ближче до ринку. Відповідна функція є обумовленою більшими транспортними витратами через їх велику питому вагу та високі затрати на 1 га.

Зрозуміло, що ділянки в центрі мають виробництва з найбільшими транспортними витратами, вони можуть отримати максимальну вигоду від близького місця розташування до ринків збуту продукції. В умовах ринку, відводячи центральні земельні ділянки під виробництво з відносно високими транспортними витратами, це мінімізує загальну суму понесених транспортних

витрат. Це означає, що земельні ресурси розподіляють за принципом найбільш ефективного використання.

Закономірності формування земельної ренти полягають в тому, що земельні ділянки розглядають, як просторовий базис для забезпечення життєдіяльності. Тому цінність земельних ресурсів визначається їхньою можливістю забезпечувати додатковий дохід, що виникає завдяки зручному розташуванню щодо ринків ресурсів, збуту, інфраструктурному облаштуванню території.

У ринкових умовах господарювання рента утворення проявляється через земельне оподаткування, що розкриває відносини права власності на земельні ресурси між її власниками та суспільством, а також орендні відносини, що розкриває відносини щодо землі користування між орендарями та земле власниками; ціно утворення – щодо укладання договорів купівлі-продажу земельних угідь, компенсацію втрат аграріям за умови відчуження земель до інших галузей економіки. Формування вартісних, ціннісних характеристик земельних угідь передбачає розвиток ринку земель, проведення відповідних торгів у формі аукціону.

Механізм регулювання земельних відносин в галузі сільського господарства повинен бути заснованим на використанні земельної ренти у якості основи для формування системи економічних інструментів. Земельна рента є формою для реалізації монополії власності на її ресурс, в силу якого у всіх видах і формах вона становитиме надлишок над витратами виробництва через, що науково обґрунтована система платежів за землі с.-г. призначення повинна бути побудованою на єдиній методологічній рентній основі [21]. Дослідження земельної ренти передбачає вдосконалення методики оцінки земель с.-г. призначення, виходячи з сучасних ринкових умов господарювання.

Розрахунки рентних платежів для цілей оподаткування є заснованими на врахуванні природних, економічних умов використання земельних ресурсів. Сьогодні ставка земельного податку встановлюється у залежності від розміру нормативної грошової вартості с.-г. угідь. Нормативна грошова ОЗ визначається

відповідно до нормативу рентного доходу на землях с.-г. призначення згідно до показників бонітування ґрунтів, шляхом складання шкал нормативної ГО агро виробничих груп ґрунтів для природно-сільськогосподарських районів. Однак, варто зауважити, що норматив такого капіталізованого рентного доходу відповідного с.-г. угіддя буде залежати від виробництва валової продукції рослинництва. У результаті не чіткість розуміння механізму формування, реалізації рентного доходу, його не адекватність щодо специфіки функціонування рентних відносин в сфері земельних відносин обертаються великими фінансовими втратами для держави.

У сучасних умовах розвитку ринкових відносин варто оцінювати капіталізацію землі не тільки за валовою продукцією рослинництва, прийнятою під час проведення нормативної ГО с.-г. угідь, а й за кінцевим результатом сукупного товарного продукту. Тут, доцільним є розробка інтегрального методу для розрахунку земельної ренти, вартості с.-г. угідь, що є заснованим на розмежуванні джерел від доходів с.-г. виробників на рентні, ресурсні, управлінські тощо. Тоді складовими ренти буде додатковий дохід від збільшення обсягу, зниження собівартості від виробництва товарної продукції, які обумовлено рентними чинниками та розраховано із врахуванням виробничого потенціалу та витрат. Відповідний підхід забезпечуватиме не обхідний нормативний базис для формування ефективної системи земельних та рентних платежів.

Земельні та рентні відносини є взаємно пов'язаними між собою та являють систему відносин, що виникають між власниками, користувачами землі, державою та суспільством та потребують певного механізму щодо узгодження, балансування земельних відносин. За таких умов механізмом рентного регулювання с.-г. землекористування є механізм формування, розподілу земельної ренти в аграрній сфері економіки, що включає в себе сукупність взаємо пов'язаних регуляторів, серед яких земельний податок, орендна плата, а також ціна землі (рис. 1.3).

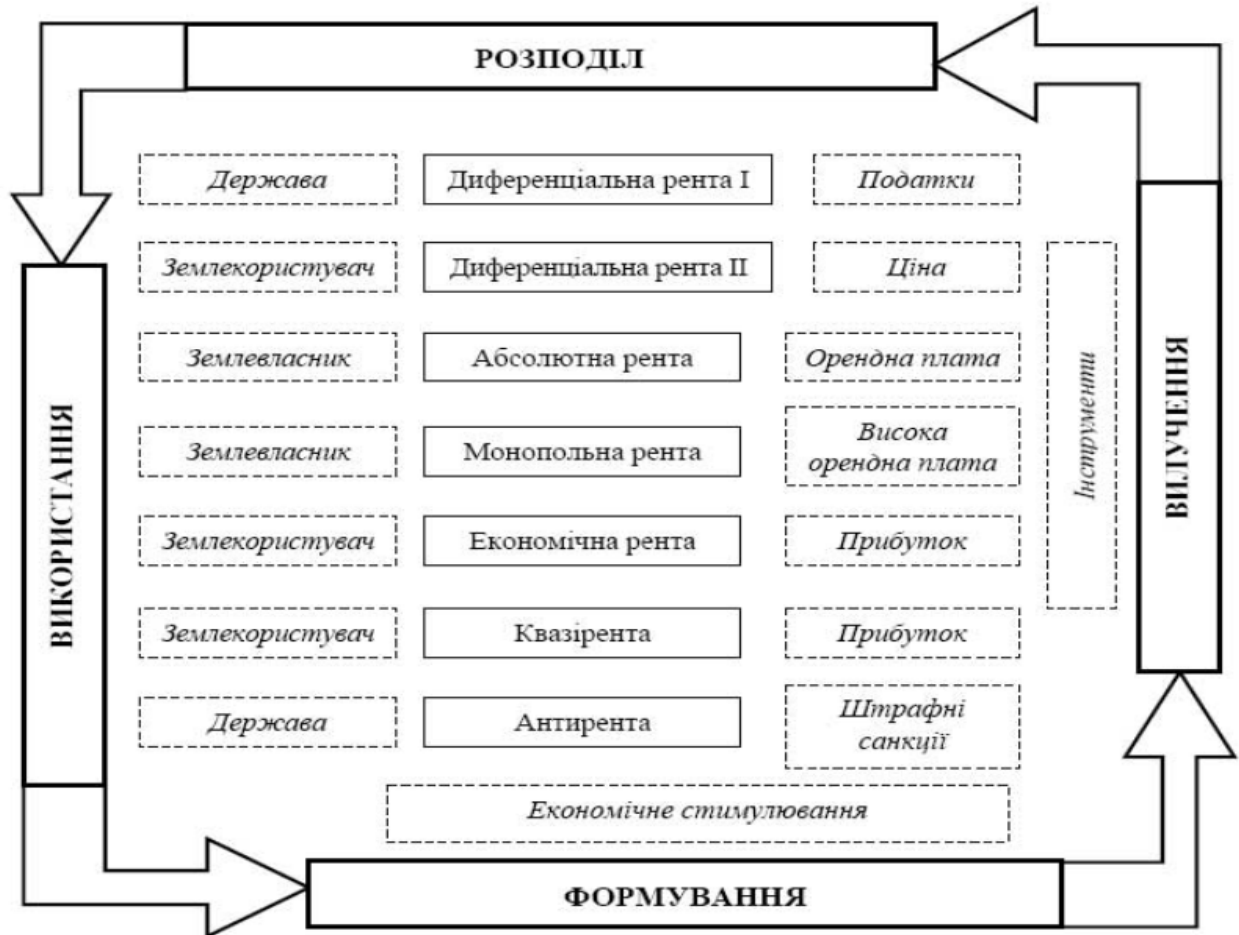


Рисунок 1.3 – Схема формування земельної ренти в аграрній сфері економіки.

Взаємодія між суб'єктами земельних та рентних відносин передбачає функціонування норм, правил, інститутів та інструментів для забезпечення механізму щодо формування, вилучення, розподілу, використання земельної ренти в аграрній галузі економіки. У залежності від сфери застосування цих інститутів виділяють 4-ри блоки інструментів:

1. правові – формують правовий базис функціонування земельної ренти, регламентують право власності на землю в галузі сільського господарства, на законодавчому рівні встановлюють порядок для сплати ренти, а також формування орендних, іпотечних та заставних правових відносин;

2. економічні – регламентують відносини щодо формування, вилучення, розподілу земельної ренти, що покликані створювати матеріальну основу для



реалізації інструментів через встановлення розміру орендної плати, ціни на земельні ресурси;

3. управлінські – організовують, упорядковують земельні та рентні відносини, встановлюють порядок щодо подання клопотань на володіння чи розпорядження землями, порядок здійснення аукціонних торгів, вирішення спорів у разі їх появи, механізми для стягнення земельного податку, оренди, а також контролюють дотримання нормативних та правових положень;

4. ментальні – не формально регулюють, балансують земельні та рентні відносини, окреслюють рівень забезпечення із соціальної спрямованості, персональних нахилів особистості у сфері господарювання, практики землеробської діяльності, норм та рівня взаємин між суб'єктами земельних та рентних відносин, що формують індивідуальний інтерес до майнового права та володіння земельними ресурсами.

Завданням проведення рентної політики держави в умовах розвитку сільського господарства є вдосконалення інструментарію земельних та рентних відносин, що потребує застосування сукупності положень, спрямованих на вдосконалення нормативних та правових основ для забезпечення функціонування механізму формування, розподілу земельної ренти в аграрній галузі. Це вимагає змін в нормативно-правових актах, що регламентують діяльність усіх суб'єктів відносин у процесі утворення земельної ренти з урахуванням природних, економічних, культурних, історичних особливостей становлення самого інституту земельної ренти, забезпечення правового регулювання орендних відносин в сільському господарстві щодо вибору типу оренди, її термінів, розмірів орендної плати, юридичного оформлення таких орендних відносин.

Реалізація заходів щодо вдосконалення економічних інструментів передбачає:

- забезпечення умов, що дозволять сформувати дієву систему для класифікації, деталізації, захисту майнових прав на землю, шляхом створення реєстру с.-г. земель, поліпшення у сфері кадастрових відносин, забезпечення

реалізації не упередженого економічного оцінювання с.-г. земель, їхнє інфраструктурне забезпечення;

- орієнтація на засади рентної системи оподаткування;
- розподіл с.-г. земельних угідь на конкурсній основі;
- запровадження оптимальних строків для укладання орендних угод.

З метою поліпшення управлінського інструментарію потрібно не допустити дублювання управлінських функцій у сфері ренти утворення, створення структури, яка забезпечуватиме регулюванням земельних та рентних відносин, інформаційне забезпечення усіх суб'єктів земельних та рентних відносин. Це дозволить сформувати умови для організації збалансованості усіх адміністративних інструментів щодо системи ринкового регулювання земельних та рентних відносин, мінімізації трансакційних витрат, усунення інформаційних невідповідностей поряд з повним інформаційним наповненням, що у кінцевому результаті призведе до зростання правової безпечності суб'єктів земельних та рентних відносин [12].

Удосконалення інструментарію функціонування земельних та рентних відносин передбачає зміну інструментів щодо залучення чинних не формальних правил до системи усталених норм, систематичного контролю у системі суспільних процесів, поглядів, а також розширення інформаційного простору в їх сфері. Реалізація цієї системи забезпечуватиме формування ринкової свідомості для забезпечення раціонального використання земель, сприятиме досягненню соціальної та економічної ефективності у процесі земельних та рентних відносин.

### **1.3. Методика процесу виконання оцінки земель сільськогосподарського призначення**

Законодавчою основою для розроблення технічної документації з нормативної ГО земель с.-г. призначення є Земельний і Податковий кодекси України, Закон України «Про оцінку земель», «Методика ГО земель с.-г.

призначення та населених пунктів», «Порядок нормативної ГО земель с.-г. призначення та населених пунктів».

Нормативна ГО земель с.-г. призначення визначається згідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях с.-г. призначення природно-сільськогосподарських районів АРК, областей, м. Києва та м. Севастополя, шляхом складання шкали нормативної ГО агровиробничих груп ґрунтів для с.-г. угідь.

Згідно з результатами проведення нормативної ГО земель с.-г. призначення у межах с.-г. району складають відповідну технічну документацію про нормативну ГО земель с.-г. призначення району. Нормативна ГО земель с.-г. призначення району виконують за рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування. Згідно з результатами бонітування ґрунтів, економічної ОЗ та нормативної ГО земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної ГО земельних ділянок складають звіт. Дані про нормативну ГО для окремої земельної ділянки оформляють, як витяг із технічної документації з нормативної ГО земельної ділянки.

Технічна документація про нормативну ГО земель с.-г. призначення району включає:

- пояснювальну записку, що містить мету проведення такої оцінки, опис об'єкта оцінки, розрахунки нормативної ГО земель району;
- завдання на виконання робіт із зазначенням підстави, умов, строків для виконання оціночних робіт;
- рішення про проведення нормативної грошової ОЗ с.-г. призначення району;
- вкопіювання з кадастрових карт чи планів із відображенням природно-сільськогосподарських районів у його межах;
- картограму розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарського району;

- шкалу нормативної ГО агровиробничих груп ґрунтів для сільськогосподарських угідь району.

Щодо затвердження технічної документації про нормативну грошову ОЗ с.-г. призначення району, то нормативна ГО окремої земельної ділянки може визначатись за технічною документацією про нормативну ГО земельної ділянки с.-г.призначення, що включає в себе:

- пояснювальну записку, що містить мету проведення такої оцінки, опис об'єкта оцінки, розрахунки нормативної ГО земель району;
- завдання на виконання робіт із зазначенням підстави, умов, строків виконання земле-оціночних робіт;
- вкопіювання з кадастрової карти, інші графічні матеріали, на яких вказано місце розташування земельної ділянки;
- вкопіювання з кадастрових карт, планів з відображенням природно-сільськогосподарських районів;
- картограму з розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів на оціночній земельній ділянці;
- шкалу нормативної ГО агровиробничих груп ґрунтів с.-г. угідь земельної ділянки.

Для внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову ОЗ с.-г. призначення, земель населених пунктів оформлюється електронний документ. Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної ОЗ та нормативної ГО земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Нормативна ГО є базою для оподаткування з урахуванням коефіцієнта індексації. З метою визначення розміру податку та орендної плати використовують нормативну ГО земельних ділянок. Центральний орган виконавчої влади, у свою чергу реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також здійснює управління у сфері оцінки земель, земельних ділянок. Він реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін станом за попередній рік, що року розраховує величину

коефіцієнта індексації нормативної грошової ОЗ, на який індексується нормативна ГО с.-г. угідь, земель населених пунктів та інших земель не сільськогосподарського призначення станом на 1 січня кожного поточного року.

З 2018 року урядом прийнято постанову «Про проведення загально національної (всеукраїнської) нормативної грошової ОЗ с.-г. призначення» згідно з якою затверджено порядок її проведення. Відповідну оцінку проводить уповноважений Держгеокадастром суб'єкт господарювання, що являється суб'єктом оціночної діяльності. Об'єктом оцінки є землі с.-г. призначення не залежно від форми власності в межах території природно-сільськогосподарських районів.

Після проведення загально національної (всеукраїнської) нормативної грошової ОЗ с.-г. призначення та затвердження технічної документації до неї підставою для надання відомостей із ДЗК про нормативну ГО земельної ділянки с.-г. призначення являються виключно дані загально національної (всеукраїнської) нормативної ГО земель с.-г. призначення, які внесені до ДЗК [3].

## 2. МОНІТОРИНГ ПОКАЗНИКІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### 2.1. Аналіз ринку земель в Україні

В Україні за III–IV квартал у 2018 року було продано 66 520 ділянок земель різних категорій (7,2 % від усіх земельних транзакцій), з них 33 % – с.-г. землі, а 63 % – не сільськогосподарські. За 4 квартали 2019 року їхня кількість склала 138 098, а за перші II квартали 2020 року – 66 379 земельних ділянок, при цьому пропорція дещо змінилася, де частка с.-г. земель збільшилася на 43 %, а потім до 46 %, а не сільськогосподарських земель відповідно зменшилася до 59 %, а потім 56 %.

Найбільшу чисельність земельних ділянок у 2018 році було продано у Київській, Дніпропетровській, Одеській областях – відповідно 20,9 %, 5,9 % та 5,6 % від усіх земельних транзакцій від угод купівлі-продажу, найменшу кількість – в Чернівецькій, Тернопільській областях (2,2% та 1,2 % відповідно).

Серед усієї загальної кількості від проданих земельних ділянок переважають землі не с.-г. призначення, що зумовлено чинним мораторієм на купівлю-продаж с.-г. земель. (рис. 2.1). Однак, середньо кварталний темп вказує на зростання кількості проданих ділянок с.-г. призначення, серед яких приріст склав 799 земельних ділянок (11 %), а серед не сільськогосподарських – 282 (6 %). У 2018 році на I квартал припадає найменша кількість серед земельних транзакцій (-7,5 % від середньо кварталної у 2017 році), а найбільша – на IV (+4,3 %) [8].

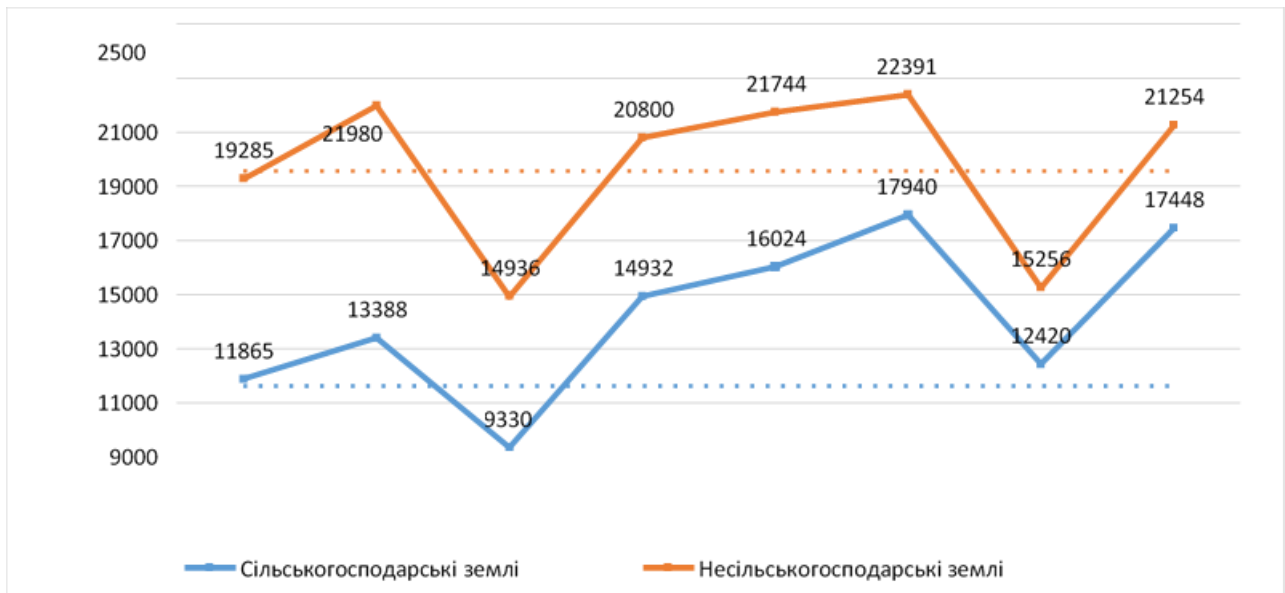


Рисунок 2.1. – Кількість земельних ділянок, щодо яких відбулися земельні трансакції щодо укладання угоди з купівлі-продажу за категоріями земель упродовж 2018-2020 рр.

Таблиця 2.1 відображає структуру куплених чи проданих за 2018 рік земельних ділянок за їх цільовим призначенням, формою власності, типом поселення.

Таблиця 2.1. – Структура кількості куплених та проданих земельних ділянок за цільовим призначенням, формою власності, типом поселення за 2018 р.

Цільове призначення ділянок	Сільськогосподарські		Несільськогосподарські		Всього за формою власності
	райони	міста	райони	міста	
Тип поселень Форма власності					
Приватна	51 654	6 036	54 787	24 881	137 358
Державна	506	-	96	3	605
Комунальна	25	1	55	10	91
Інші	4	-	33	6	43
Всього за типом поселень і цільовим призначенням	52 189	6 037	54 971	24 900	x
Всього за цільовим призначенням	58 226		79 871		x
Всього	138 097				

Проведений аналіз трансакцій щодо купівлі-продажу земельних ділянок виконано для земель приватної форми власності, що складають 99,5%. Дані таблиці 2.2 та рис. 2.2 відображають розподіл кількості трансакцій щодо земель с.-г. та не с.-г. призначення приватної форми власності (на 1000 населення) за

2018 рік.

Таблиця 2.2. – Населені пункти з найбільшою та найменшою кількістю земельних ділянок приватної форми власності щодо яких вчинено викуп або купівлю-продаж за цільовим призначенням земель у 2018 році

Цільове призначення / Розташування земель		Середнє національне значення	Найбільший	Найменший
Не с/г призначення	Райони	3,62	Харківський (Харківська) – 84,26 Кієво-Святошинський (Київська) – 71,52 Овідіопольський (Одеська) – 47,95	В 55 районах зафіксовано значення “0”: Талалаївський (Чернігівська) – 0,012 Ясинуватський (Донецька) – 0,015 Високопільський (Херсонська) – 0,015
	Міста	3,85	Ужгород (Закарпатська) – 53,04 Львів (Львівська) – 44,74 Харків (Харківська) – 24,86	В 29 містах зафіксовано значення “0”: Торез (Донецька) – 0,009 Свердловськ (Луганська) – 0,014 Новий Розділ (Львівська) – 0,018
С/г призначення	Райони	3,32	Харківський (Харківська) – 71,28 Броварський (Київська) – 57,52 Кієво-Святошинський (Київська) – 49,32	В 43 районах зафіксовано значення “0”: Ясинуватський (Донецька) – 0,005 Пугивльський (Сумська) – 0,005 Високопільський (Херсонська) – 0,0107
	Міста	1,02	Львів (Львівська) – 21,56 Івано-Франківськ (Івано-Франківська) – 8,94 Чернівці (Чернівецька) – 7,38	В 19 містах зафіксовано значення “0”: Свердловськ (Луганська) – 0,002 Трускавець (Львівська) – 0,003 Прилуки (Чернігівська) – 0,005

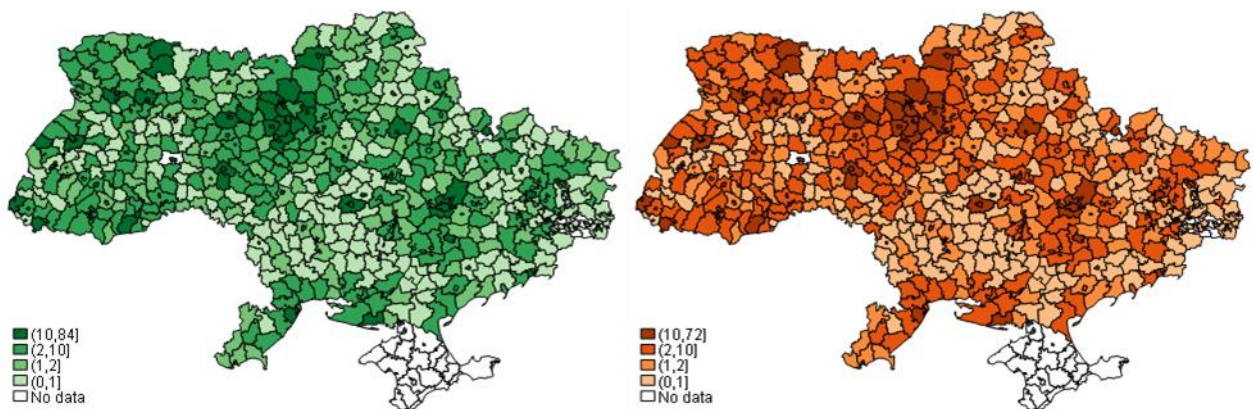


Рисунок 2.2. – Кількість земельних ділянок приватної форми власності с.-г. призначення (ліворуч) та не с.-г. (праворуч) призначення, за якими відбулися угоди з викупу або купівлі-продажу в 2018 році.



У III та IV кварталах 2018 року всього було куплено та продано 17678 га земель, у пропорції відповідно 63,7 % до 36,5 % на користь с.-г. земель (відповідно 11244 га та 6436 га). У 2019 році, серед куплених та проданих 54274 га, пропорція майже не змінилася до 65,6 % до 34,6 % (відповідно 35555 га та 18718 га). У 2020 році, в числі куплених та проданих 28164 га, уже суттєво переважали с.-г. землі у кількості 79,4 % проти 20,8 % (відповідно 22346 га та 5819 га). Рисунок 2.3 демонструє тренд щодо зростання загальної площі земельних ділянок, на яких відбулися транзакції із продажу та купівлі [8].

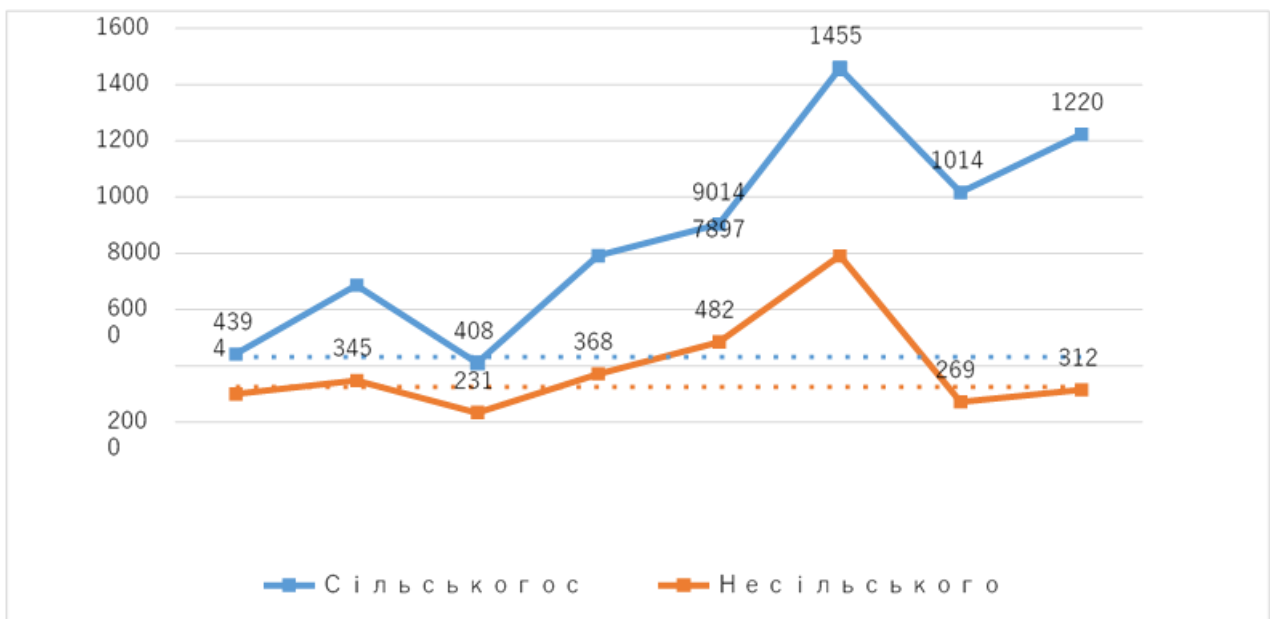


Рисунок 2.3. – Динаміка площі земельних ділянок, щодо яких відбулися угоди з викупу або купівлі/продажу за цільовим призначенням упродовж 2018 року.

Серед куплених та проданих земель найбільшу частку складають земельні ділянки саме приватної форми власності – 99,3% (це 53 861 га). Державні, комунальні, інші землі купували та продавали у значно менших масштабах – так, у 2018 році це стосувалося лише 362 га земель державної форми власності, 23 га – комунальної та 31 га інших земель (рис. 2.4).

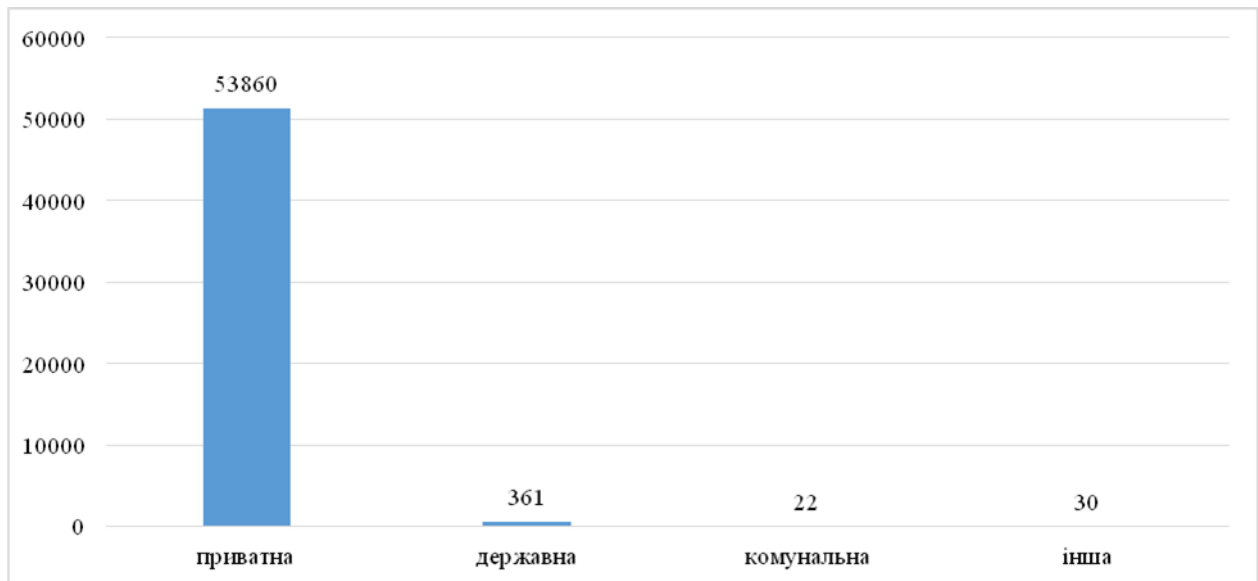


Рисунок 2.4. – Площі земельних ділянок, що було куплено та продано за формами власності у 2018 році.

Найбільшу площу не сільськогосподарських земель було куплено та продано у Київській, Дніпропетровській та Харківській областях (14,9 %, 7,9 %, 5,2 % від усіх земельних транзакцій), а також сільськогосподарських – у Київській, Харківській, Миколаївській областях (16,4 %, 9,2 %, 6,7 %). Дані таблиці 2.3 та рис. 2.5 надають інформацію про площі викуплених земельних ділянок.

Таблиця 2.2. – Населені пункти із найбільшими та найменшими площами земельних ділянок приватної форми власності, щодо яких відбувся викуп, купівля-продаж за 2018 р.

Цільове призначення / Розташування земель		Середнє національне значення	Найбільший	Найменший
Не с/г призначення	Райони	0,04	Пустомитівський (Львівська) – 0,24 Глибочий (Чернівецька) – 0,23 Зміївський (Харківська) – 0,23	*1 район з нульовими значеннями Доманівський (Миколаївська) – 0,001 Пологівський (Запорізька) – 0,001 Народицький (Житомирська) – 0,001
	Міста	1,82	Славута (Хмельницька) – 4,76 Володимир–Волинський (Волинська) – 4,40 Умань (Черкаська) – 4,34	*7 міст з нульовими значеннями Горішні Плавні (Полтавська) – 0,071 Теплодар (Одеська) – 0,09 Лебедин (Сумська) – 0,192
С/г призначення	Райони	0,10	Борівський (Харківська) – 0,70 Вінницький (Вінницька) – 0,70 Красноградський (Харківська) – 0,64	*3 райони з нульовими значеннями Окнянський (Одеська) – 0,0001 Ананьївський (Одеська) – 0,0003 Радехівський (Львівська) – 0,0003
	Міста	0,24	Новодністровськ (Чернівецька) – 1,32 Умань (Черкаська) – 0,92 Львів (Львівська) – 0,88	*3 міста з нульовими значеннями Глухів (Сумська) – 0,007 Прилуки (Чернігівська) – 0,011 Бровари (Київська) – 0,013

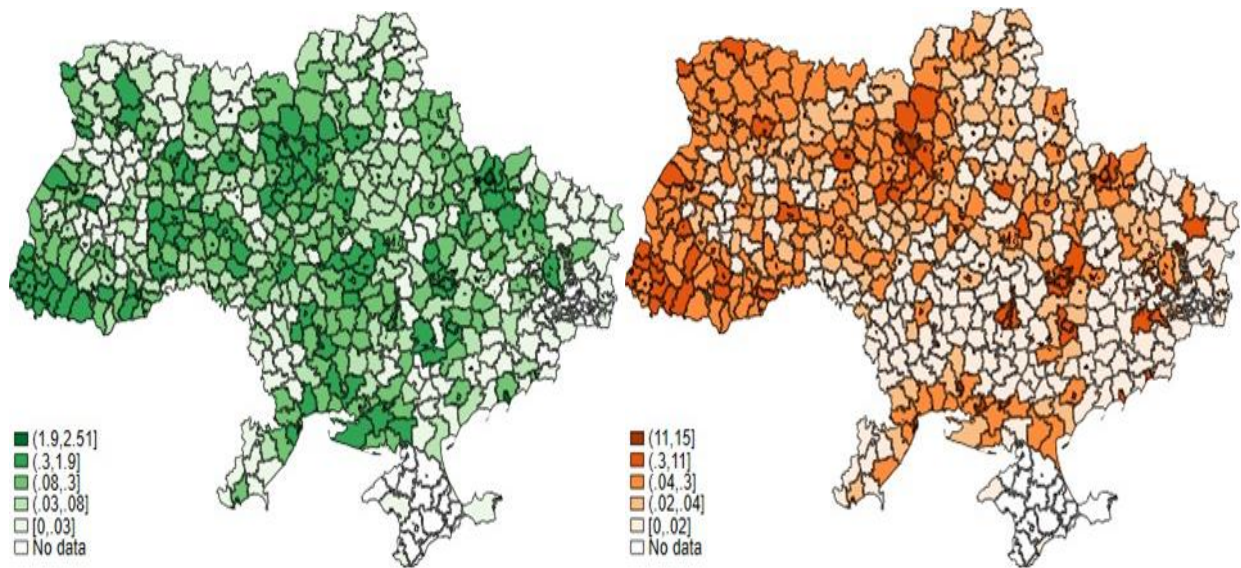


Рисунок 2.5. – Площі земельних ділянок с.-г. (ліворуч) та не с.-г. (праворуч) призначення, щодо яких відбулися угоди з викупу або купівлі-продажу за 2018 рік.

З 1 липня 2021 року в Україні відкрився ринок землі с.-г. призначення, на якому українці можуть вільно продавати, купувати земельні ділянки, в тому числі в інвестиційних цілях. При цьому середня мінімальна ціна продажу 1 га землі становить близько 1 тисячі доларів за гектар. При купівлі земельної ділянки необхідно сплатити 6,5 % податку від зазначеної вартості, зазначеної при укладанні відповідної угоди щодо купівлі-продажу земельної ділянки. До 2024 року купувати с.-г. землі зможуть тільки фізичні особи – громадяни України з обмеженням у розмірі 100 гектарів. Також закон про ринок землі забороняє купувати її іноземцям [11].

Станом на 16 серпня 2021 року в Україні було зареєстровано 7112 угоди на продаж земель с.-г. призначення, а загальна площа проданих земельних ділянок становила 14 830 гектарів, що видно з рис. 2.6.

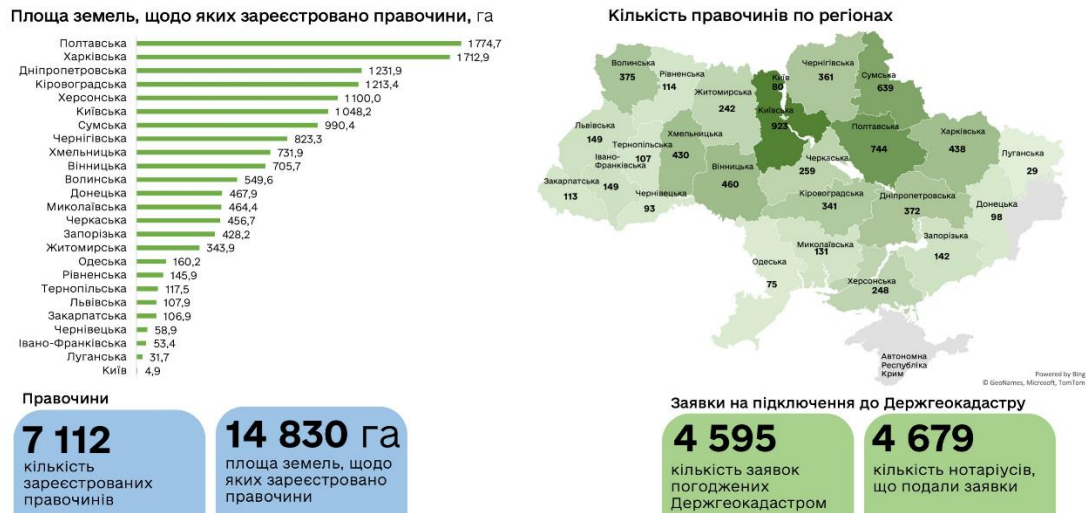


Рисунок 2.6. – Ринок земель с.-г. призначення в Україні упродовж 2 місяців на зняття мораторію на їх продаж.

Найбільшу площу серед приватизованих земель зареєстровано у Полтавській (1774,8 га) та Харківській (1712,8 га) областях. Найбільшу кількість угод укладено в Київській області (924). З моменту запуску ринку землі с.-г. призначення було подано 4678 заяв від нотаріусів для отримання доступу до ДЗК, з яких 4696 було погоджено, 49 – очікують розгляду, а 601 – отримали відмову.

## 2.2. Дані нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Масово нормативну грошову ОЗ с.-г. призначення проводять з 01.07.1995 року. В основу її розрахунку покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур, визначається за даними економічної ОЗ. Нормативну грошову оцінку с.-г. угідь проводять в цілому по Україні, АР Крим та областях, а також с.-г. підприємствах та за окремими земельними ділянками.

Інформацію про нормативну грошову оцінку с.-г. угідь в Україні станом на 2018 р. у розрізі областей для ріллі та перелогів наведено на рис. 2.7, де її середній розмір становить 27 520 грн/га. Найбільшу НГО встановлено у

Черкаській (33 932 грн/га), Чернівецькій (32 992 грн/га) та Харківській (32 548 грн/га) областях, а найнижчу – у Рівненській (22 051 грн/га), Волинській (21 608 грн/га) та Житомирській (21 164 грн/га) областях [8].



Рисунок 2.7. – Нормативна грошова оцінка 1 га рілля за 2018 рік.

Водночас середня в Україні НГО багаторічних насаджень становить 75 560 грн/га. Найбільшим цей показник встановлено у Вінницькій (100 904 грн/га), Київській (95 963 грн/га) та Житомирській (94 711 грн/га) областях, а найнижчим відповідно у Івано-Франківській (19 795 грн/га), Львівській (19 732 грн/га) та Тернопільській (19 437 грн/га) областях (рис. 2.8).





Рисунок 2.8. – Нормативна грошова оцінка 1 га багаторічних насаджень за 2018 рік.

Середня в Україні НГО для природних сіножатей (рис. 2.9) у 2018 році становив 13 877 грн/га. Найбільшим він був у Волинській (14 221 грн/га), Рівненській (13 214 грн/га) та Київській (10 806 грн/га) областях, а найнижчим – у Миколаївській (3 891 грн/га) та Херсонській (3 167 грн/га) областях. Середня НГО для природних пасовищ становила 10 708 грн з 1 га. Найбільшим він був у Волинській (11 415 грн/га), Рівненській (8 739 грн/га) та Житомирській (8 323 грн/га) областях, а найнижчим відповідно у Одеській (4 078 грн/га), Миколаївській (3 891 грн/га) та Херсонській (3 167 грн/га) областях (рис. 2.10) [4].



Рисунок 2.9. – Нормативна грошова оцінка 1 га сіножатей за 2018 рік.



Рисунок 2.10. – Нормативна грошова оцінка 1 га пасовищ за 2018 рік.

Значення нормативної грошової ОЗ с.-г. угідь відповідно до загально національної (всеукраїнської) нормативної грошової ОЗ с.-г. призначення подано у табл. 2.3 з якої видно, що рілля у Львівській області має 21492 грн згідно з її нормативною оцінкою [4].

Таблиця 2.3. – Нормативна грошова оцінка с.-г. угідь за 2021 рік

№ з/п	Регіон	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1	АР Крим	26 005,00	58 459,98	10 145,85	4 284,71
2	Вінницька область	27 184,00	47 053,16	3 140,38	1 558,08
3	Волинська область	21 806,00	41 349,74	6 039,19	4 479,47
4	Дніпропетровська область	30 251,00	55 608,28	7 971,74	6 232,31
5	Донецька область	31 111,00	58 459,98	7 247,03	6 037,55
6	Житомирська область	21 411,00	35 646,33	5 072,92	4 089,95
7	Закарпатська область	27 268,00	37 072,18	6 522,33	5 258,51
8	Запорізька область	24 984,00	41 349,74	6 039,19	4 868,99
9	Івано-Франківська область	26 087,00	37 072,18	4 831,36	4 479,47
10	Київська область	26 531,00	42 775,60	6 280,76	4 479,47
11	Кіровоградська область	31 888,00	67 015,10	8 696,44	6 037,55
12	Луганська область	27 125,00	47 053,16	8 213,30	5 842,79
13	Львівська область	21 492,00	27 091,21	5 797,63	4 089,95
14	Миколаївська область	27 038,00	47 053,16	8 213,30	5 842,79
15	Одеська область	31 017,00	62 737,54	8 938,01	7 011,35
16	Полтавська область	30 390,00	64 163,40	5 556,06	4 284,71
17	Рівненська область	21 938,00	37 072,18	5 072,92	3 700,43
18	Сумська область	26 793,00	49 904,86	6 522,33	4 674,23
19	Тернопільська область	29 035,00	57 034,13	6 280,76	5 648,03
20	Харківська область	32 237,00	67 015,10	6 280,76	6 427,07
21	Херсонська область	24 450,00	37 072,18	5 314,49	4 284,71
22	Хмельницька область	30 477,00	52 756,57	6 763,90	5 258,51
23	Черкаська область	33 646,00	74 144,37	8 454,87	5 648,03
24	Чернівецька область	33 264,00	62 737,54	5 556,06	5 063,75
25	Чернігівська область	24 065,00	55 608,28	8 696,44	5 063,75

Згідно з даними Держгеокадастру [4] у 2021 році нормативна грошова оцінка для ріллі і перелогів в Україні становить від мінімальної вартості від 21 411,0 грн/га – у Житомирській області до максимальної у розмірі 33 646,0 грн/га – у Черкаській області, багаторічні насадження від 27 091,21 грн/га – у Львівській області до 74 144,37 грн/га – у Черкаській області, сіножаті від 3 140,38 грн/га – у Вінницькій області до 8 938,01 грн/га – в Одеській області, пасовище від 1 558,08 грн/га – у Вінницькій області до 7 011,35 грн/га – в Одеській області. Дані табл. 2.3 відображають значні суттєві регіональні відхилення за рахунок придатності земель, родючості ґрунтів, кліматичних умов, інтенсифікації, працемісткості виробництва, що пов'язано з Методикою нормативною грошовою оцінки земель с.-г. призначення.

### **2.3. Результати надходження від сплати земельного податку та орендної плати**

Земельні відносини в Україні регулює Земельний кодекс, а систему оподаткування землі – Податковий кодекс. Згідно з ним використання землі в Україні є платним, адже за будь-яку земельну ділянку (пай) не обхідно сплачувати земельний податок. Платниками земельного податку є всі власники земельних ділянок, часток, паїв, а також земле користувачі. Податок на землю є обов'язковим платежем від власників і користувачів земельних ділянок. Плата за землю представляє частину місцевого податку на майно, що стягується у двох формах: земельного податку, який стягується із власників земельних ділянок (паїв), постійних землекористувачів та орендної плати за користування земельними ділянками, що перебувають у комунальній, державній власності.

Плату за землю сплачують фізичні, юридичні особи, резиденти, не резиденти, до яких належать власники земельних часток (паїв), власники земельних ділянок, орендарі земель, що перебувають у державній власності. Від плати за землю звільняються підприємці, які перебувають на єдиному податку, а саме платники 4-ї групи за умови, що земельну ділянку використовують в



підприємницьких цілях, у тому числі на умовах оренди. Інформацію щодо одержання плати за землю представлено в табл. 2.4.

Таблиця 2.4. – Інформація щодо одержання плати за землю

	2019 рік		2020 рік	
	Фізичні особи	Юридичні особи	Фізичні особи	Юридичні особи
Кількість платників	7 234 500	145 521	7 619 100	142 171
Нараховано (тис. грн), у т. ч.:	2 861 881	21 280 128	3 334 794	23 383 418
<i>Земельного податку</i>	1 062 784	7 501 360	1 369 265	8 589 754
<i>Орендної плати</i>	1 799 097	13 778 768	1 938 530	14 795 664
Сплачено (тис. грн), у т. ч.:	2 911 182	20 412 408	3 412 306	22 963 942
<i>Земельного податку</i>	1 032 274	7 060 957	1 383 737	8 262 337
<i>Орендної плати</i>	1 878 908	13 351 451	2 028 569	14 701 605

Середня сума від плати за землю, що припадала на фізичну особу у 2020 році становила 449 грн, у 2019 році – 403 грн. У загальній структурі плати за землю фізичними особами у 2020 році 42 % припало на земельний податок, а 60 % – на орендну плату.

Середня сума від плати за землю, що припадає на юридичну особу, у 2020 році становила 163 тис. грн, у 2019 році – 141 тис. грн. Так, у структурі плати за землю юридичними особами у 2020 році було сплачено 37 % земельного податку та 65 % орендної плати.

Об'єктом для оподаткування для платників єдиного податку 4-ої групи є площа с.-г. угідь, земель водного фонду. Інформацію щодо сплати єдиного податку платниками 4-ої групи, а саме юридичних осіб представлено в табл. 2.5 [8].

Таблиця 2.5. – Інформація щодо сплати єдиного податку юридичними особами

	2019 рік	2020 рік
Кількість платників	<b>34 184</b>	<b>32 627</b>
Нараховано (тис. грн)	3 905 752	5 075 400
Задекларована площа сільськогосподарських угідь (га)	22 252 946,8	20 423 894,7

Середній розмір від одержання податку, що припадає на 1 платника

єдиного податку, а саме з платників 4-ої групи (юридичних осіб) у 2020 році становив 157 тис. грн., а у 2019 році – 115 тис. грн. Так, середній розмір від сплати єдиного податку за 1 га с.-г. угідь в Україні у 2020 році становив 250 грн, а у 2019 році – 186 грн. Задекларована площа с.-г. угідь, з яких було сплачено земельні податки, а у 2020 році порівняно з 2019-м зменшилася на 7,4 %, а кількість платників податків відповідно зменшилася на 4,7 %.

Близько 5 млн земельних часток (паїв) за 2020 рік було передано в оренду, де їх загальна площа складала 17 млн га. У Львівській області було надано 253631 земельних ділянок, площею 312 тис. га (рис. 2.11).

ОБЛАСТЬ	КІЛЬКІСТЬ	ПЛОЩА, ТИС. ГА
АР КРИМ	-	-
ВІННИЦЬКА	437 180	1 056
ВОЛИНЬСЬКА	109 087	212
ДНІПРОПЕТРОВСЬКА	227 344	1 276
ДОНЕЦЬКА	121 245	732
ЖИТОМИРСЬКА	225 047	610
ЗАКАРПАТСЬКА	13 559	20
ЗАПОРІЗЬКА	171 053	1 146
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА	163 665	123
КИЇВСЬКА	237 491	710
КІРОВОГРАДСЬКА	215 976	1 007
ЛУГАНСЬКА	106 552	635
ЛЬВІВСЬКА	253 631	312
МИКОЛАЇВСЬКА	154 162	890
ОДЕСЬКА	273 659	1 094
ПОЛТАВСЬКА	305 182	1 136
РІВНЕНСЬКА	139 416	280
СУМСЬКА	227 270	744
ТЕРНОПІЛЬСЬКА	294 061	513
ХАРКІВСЬКА	202 324	1 090
ХЕРСОНСЬКА	137 235	846
ХМЕЛЬНИЦЬКА	358 192	803
ЧЕРКАСЬКА	301 601	764
ЧЕРНІВЕЦЬКА	88 602	110
ЧЕРНІГІВСЬКА	278 706	881
<b>Всього</b>	<b>5 042 240</b>	<b>16 989</b>

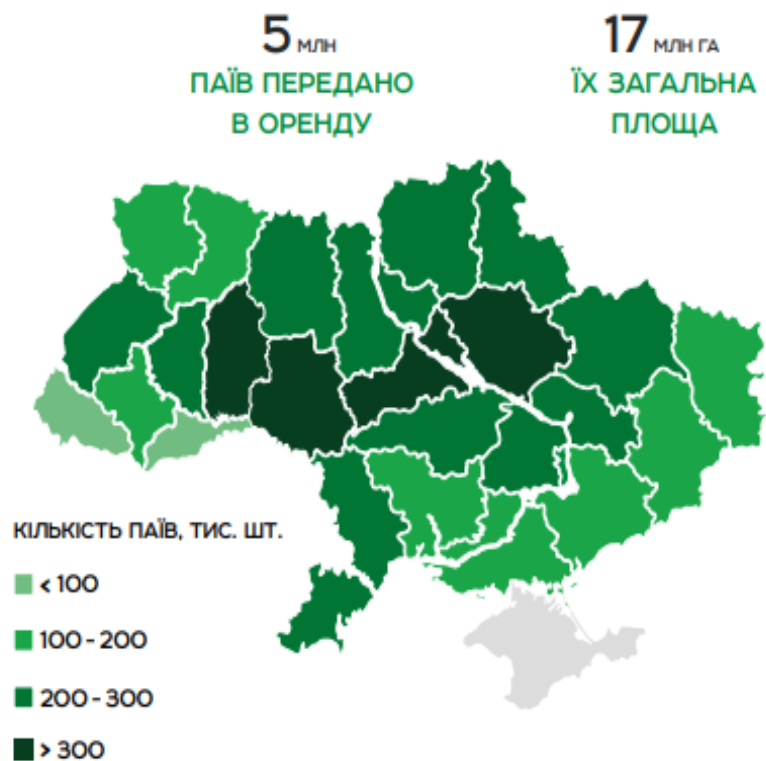


Рисунок 2.11. – Інформація про земельні ділянки (паї), передані в оренду за 2020 рік.

У 2020 році вартість оренди землі с.-г. призначення в регіонах України різниться і становить 30 до 200 доларів за 1 га. У Сумській, Чернігівській областях вартість оренди на піщаних ґрунтах становить від 30 до 100 доларів за 1 га, де у порівнянні чорноземи дають 120-150 доларів за 1 га на рік. У

центральної Україні вартість оренди становить 160-200 доларів, Чернівецькій та Кіровоградській областях – 120-140 доларів, Хмельницькій – 140-160 доларів, Запорізькій, Херсонській, Миколаївській, Дніпропетровській, Харківській областях – 100-120 доларів, Полтавській – 150-200 доларів та Одеській – 100-120 доларів відповідно [15].

Всі кошти від орендної плати щорічно надходять до місцевих бюджетів територіальних громад, що йдуть на покращення якості земель, створюють нові робочі місця, підтримують соціальні проекти, а також сприяють розвитку інфраструктури цих громад. Упродовж 2020 року земельні аукціони з продажу права оренди земельних ділянок с.-г. призначення державної власності було проведено на загальній площі 318,4 га, де стартова ціна лотів складала 192,4 тис. грн. Загалом за 2020 рік було продано право оренди для 64-ох земельних ділянок с.-г. призначення державної власності за результатами проведення яких розмір орендної плати становив 1,2 млн. грн, що надійшли до місцевих бюджетів [9].

### 3. ЕФЕКТИВНІСТЬ УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ В УМОВАХ СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ

#### 3.1. Застосування нормативів рентного доходу на основі моніторингу ринку земель

Нормативна ГО земельних ділянок належить до чи не найважливіших економічних регуляторів в сучасних умовах земельних відносин. Згідно до Закону «Про оцінку земель» вона представляє собою капіталізований рентний дохід, визначений за встановленими, затвердженими нормативами [14].

Встановлено, що нормативна ГО земельних ділянок не залежно від їх цільового призначення виконується не рідше, ніж 1 раз на 5–7 років. Тому досить важливим є не відкладне розроблення нових методичних підходів щодо її проведення.

Досліджено, що важливим, не від'ємним елементом ринку нерухомості у країнах ЄС є наявність постійної та оновлюваної статистичної інформації про основні параметри функціонування ринку, що дає змогу відстежувати його динаміку, поточний стан, аналізувати проблеми, перспективи його розвитку. Унаслідок цього доцільність застосування автоматизованого моніторингу, формування бази даних у процесі виникнення речових прав на нерухоме майно має дуже важливе значення. Основними факторами, характеристиками, що впливають на нормативну вартість земельних ділянок, є їх місце розташування, оточення, соціальний та економічний розвиток, наявність інженерного благоустрою.

Система інформації про земельні ділянки у ДЗК має істотні недоліки, зокрема:

- характеристики, що є не «прив'язаними» до земельних ділянок;
- диференційовані дані з урахуванням мети кадастру;
- наявні дані не представляють інформацію про земельну ділянку в повному обсязі;

- наведені характеристики є не пов'язаними з видом показника;
- перелік характеристик являється загально доступним;
- система є звуженою щодо користування нею;
- об'єкти капітального будівництва ідентифікують не однозначно з порушенням принципу єдності ДЗК, а також без урахування зони земель з особливими умовами використання.

Це все негативно впливає на систему управління земельними та майновими відносинами, оскільки призводить до не обґрунтованого заниження бази у процесі оподаткування.

Розробка системи інформації про характеристики земельних ділянок та їх ідентифікації в ДЗК є важливим науковим завданням та потребує негайного вирішення. Для цього потрібний достатньо великий набір системи додаткових даних. Відповідну проблему відкритих даних, наборів даних, які будуть доступними для он-лайн користування, їх подальшого відтворення без обмежень вимагають реалізації багатьох інструментів, що використовують фахівці у сфері геоінформаційних технологій.

Особливе місце повинні займати загально доступні просторові дані, оскільки, вони не зважаючи на численні способи спрощення роботи з гео даними, для їх коректного використання потребують відповідного програмного забезпечення. Повинна бути можливість використовувати відкриті гео дані для проведення досліджень, у тому числі розрахунку вартості земельної ділянки на основі додаткових даних з відкритих ГІС джерел. Для розрахунку оцінки земельної ділянки використовують інформацію після надання запитів до картографічних веб-сервісів, що надають змогу програмно здійснювати просторові запити, отримувати не обхідний результат.

Основні, додаткові характеристики для земельних ділянок повинні відповідати меті земельного кадастру. Аналізуючи сучасні тенденції його формування в розвинених країнах закордоном, можна зробити висновок, що існують моделі, що відповідають основним цілям оподаткування, права та багатоцільового кадастру. Їх можна розділити на три рівні, зокрема фіскальний,

правовий, багатоцільовий (табл. 3.1).

Таблиця 3.1 – Аналіз моделі земельного кадастру

Показник моделі	Податковий	Правовий	Багатоцільовий
Мета	Оподаткування об'єктів нерухомості	Державні гарантії на об'єкти нерухомості	Оподаткування і гарантії прав на об'єкти нерухомості. Інформаційне забезпечення ринку об'єктів нерухомості та управління територіальним утворенням
Об'єкти	Об'єкти нерухомості в територіальному утворенні		
Джерела інформації / процедури	Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів	Дані Мін'юсту, суцільна інвентаризація територіального утворення, землевпорядна документація	Ринок нерухомості. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів. Органи державної і муніципальної влади. Суцільна інвентаризація територіального утворення
Суб'єкти	Органи ДПС, правовласники	Органи державної влади і місцевого самоврядування, правовласники	Органи державної влади і місцевого самоврядування, органи Держгеокадастру, орган ДПС, землевпорядники, правовласники, суб'єкти ринку земель, інвестори, зацікавлені структури

Оцінка земель у свою чергу стимулює одержувачів земельного податку, а також землевласників та землекористувачів ставитися до земель, як до ліквідних активів, використання яких є здатним приносити прибуток. Тут грошові надходження у дохідній частині місцевого бюджету зможуть допомогти вирішити численні соціальні проблеми, а також покращити якість життя населення.

Проблеми нормативної грошової ОЗ є пов'язаними передусім із вихідними даними, їх достовірністю, не визначеністю з видами дозволеного використання земельних ділянок, а також закритістю інформації щодо ОЗ тощо. У результаті, спостерігаємо не достатнє наповнення кадастрової системи, не коректні дані, не точну оцінку.

Існує потреба в реальній достовірній економічній оцінці земельних ділянок. Оскільки, нормативний показник нормативної базової вартості земельної ділянки регулює і майнові, правові, фінансові, податкові відносини, то

пропонується забезпечити:

- відкритість, публічність, зрозумілість процедури нормативної ГО;
- економічно обґрунтовані методики для її розрахунку, із залученням професійних оцінювачів, наукових організацій, що займаються теорією оцінки з урахуванням ступеня розвиненості ринку, наявності офіційних джерел з продажу земель для формування результативних даних;
- чіткі вимоги щодо вихідних даних при виконанні оцінки, у тому числі їх обов'язкового набору, що забезпечуватиме містобудівну цінність земельних ділянок;
- створити єдину юридичну основу для застосування поняття зонінгу земель населених пунктів.

### **3.2. Моделювання нормативів рентного доходу, враховуючи ринкові умови господарювання**

Для більшого розуміння особливості формування показника нормативного рентного доходу потрібно повернутись до його уточнення визначення терміну. Його розраховують, як різницю між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримали на земельній ділянці, а також виробничими витратами, прибутком виробника [18].

Варто звернути увагу на визначення поняття якості земельної ділянки, її відповідності функціональному призначенню, до яких відносять виробництво, торгівлю, житлову забудову тощо, проте якість земельних ресурсів спирається на земельні відносини, що є пов'язаними з бонітуванням, якісною оцінкою ґрунтів та їх урожайністю.

Не розвиненість економічного механізму формування, реалізації рентного доходу призводить у підсумку до величезних бюджетних недо оплат. Так, близько 80 % від щорічних фінансових потоків, які формують внаслідок використання природного та ресурсного потенціалу України, фактично не контролюються державою, обминають бюджети, що не є охопленими

відповідними платежами [16].

Існує думка, що існує лише один шлях щодо нейтралізації владою природних монополій, так зване усуспільнення ренти. Для цього можна окреслити гранично допустимі межі для дотримання соціальної справедливості у процесі виконання розподілу доходів від власності [19].

Основний обсяг рентної складової від всіх платежів має належати суспільству в особі держави, територіальної громади. Для того, щоб проаналізувати складові терміну рентного доходу земельних ділянок та показників нормативного рентного доходу необхідно визначити її поточну цінність на основі розрахунку сукупного доходу, що вона буде здатна принести в майбутньому протягом всього періоду часу при окупності вкладеного капіталу. При цьому для розрахунку очікуваних доходів від експлуатації земель застосовують величину доходу від поточної річної орендної плати, не беручи до уваги витрати на освоєння земельної ділянки та експлуатацію, зважаючи на можливість зміни її величини протягом терміну її окупності.

Вартість земельної ділянки становить результат проведення грошової оцінки, орендної плати, як одного з можливих відображень від дохідності земельної ділянки.

Однак, рентний дохід і орендну плату не варто ототожнювати, оскільки, перший є складовою цієї плати, але не в повній мірі. Якщо в орендній платі не враховують витрати на придбання земельної ділянки, прибуток власника, вона може дорівнювати такому рентному доходу. Важливим є тісний зв'язок між рентним доходом та орендною платою, як опосередкованого відображення прибутковості.

При виконанні оцінці ринкових угод практично не можливо встановити співвідношення між рентною складовою в орендній платі через значні коливання рівня. У договорах оренди земельної ділянки не має складової визначення доходу у власника, або її величина все ж таки не є визначальною. Таким чином, для попередніх розрахунків щодо виявлення закономірностей між зв'язком рентного доходу і вартості земельних ділянок, що допустиме при використанні орендної



плати, як базового показника.

У свою чергу, розмір орендної плати встановлюють у договорі оренди, але річна сума платежу в цьому договорі, що укладають органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, не може бути меншою за розмір земельного податку, що є встановленим для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території та не може перевищувати 12 % від нормативної ГО.

Розмір орендної плати також може перевищувати граничний розмір орендної плати, що є встановленим у разі визначення орендаря на конкурентних засадах. Встановлено, що плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати розмір орендної плати.

Відповідно, застосування показника нормативного рентного доходу дає можливість встановити мінімально допустимий розмір щодо визначення орендної плати на основі укладання договору оренди органами виконавчої влади та місцевого самоврядування.

У населених пунктах з різними умовами показник нормативного рентного доходу буде не однаковим і має диференціюватися гідно з певними умовами. При виконанні аналізу всіх факторів, що впливають на формування вартісних показників, найбільш стабільний буде мати вплив розмір населеного пункту. Таким чином, диференціація розміру рентного доходу має враховуватися при обчисленні поправочних коефіцієнтів [17].

### **3.3. Напрями регулювання земле-оціночної діяльності при функціонуванні ринку**

Земля, як основа економічної, соціальної, виробничої діяльності має вартість, а достовірна її оцінка є однією з важливих умов для забезпечення нормального функціонування, розвитку економіки. Оцінка вартості земельних ресурсів – це ключовий фактор для регулювання обороту землі, що є важливою умовою для цілей оподаткування, кредитування. Активне реформування земельних та майнових відносин потребує удосконалення методики оцінки

земельних ресурсів, щоб ураховувати всі специфічні фактори земельних відносин у країні.

Оцінка земель являється однією з найважливіших процедур серед комплексу робіт із підготовки інформації для ДЗК. Згідно до цього, найважливішу роль у формуванні бюджету на усіх рівнях відіграє податок, орендна плата, які формуються на основі визначення вартості земельних ділянок, що визначається в результаті здійснення нормативної ГО.

Розраховану нормативну ГО земельних ділянок законодавчо визначено базою для виконання оподаткування. Нормативна ГО земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є одночасно розробниками документації із землеустрою. Згідно з її результатами проведення складається технічна документація, яка затверджується рішенням відповідної територіальної громади. Дані про нормативну ГО окремої земельної ділянки оформляються, як витяг із технічної документації з нормативної ГО земель. Передбачено, що такий витяг видає територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної, картографічної діяльності та земельних відносин за місцем знаходження земельної ділянки у строк, що не перевищує 7-ми робочих днів з дати надходження такої заяви.

Видача витягу з технічної документації про нормативну ГО земельної ділянки. На основі правових норм громадяни та юридичні особи з метою отримання адміністративних послуг мають можливість звертатися до відповідних центрів їх надання.

Але, не зважаючи на досить значний доробок нормативної та правової бази в галузі регулювання грошової ОЗ залишається низка позицій, що потребують удосконалення, змін як у правовій, так і в організаційній площині. Це пов'язано з тим, що дані нормативної грошової ОЗ мають бути внесеними до Національної кадастрової системи, згідно з якою передбачається ведення земельного кадастру в автоматизованій системі. Для цього необхідно забезпечити доступність даних щодо грошової ОЗ, як громадянам, так і юридичним особам.

З метою удосконалення на законодавчому рівні оцінки земель, доцільно

зосередитися на реалізації таких завдань, серед яких:

- виключити економічну ОЗ зі складу земле-оціночних робіт, як застарілий та архаїчний вид оцінки ще радянського періоду, що проводився в Україні востаннє ще від 1988 року та взагалі не застосовується у розвинених країнах із ринковою економікою;

- уточнити склад усіх суб'єктів оціночної діяльності у сфері її проведення, прибравши таким чином колізійні положення щодо реєстрації виконавців земле-оціночних робіт у реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників;

- надати статус саме публічної інформації для технічній документації з бонітування ґрунтів, нормативної ГО земельних ділянок, а також звітам про експертну ГО земельних ділянок державної, комунальної власності та при виконанні оцінки земельних ділянок для цілей оподаткування, нарахування, сплати інших обов'язкових платежів;

- запровадити виконувати моніторинг ринку земель на підставі одержаних відомостей із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно із опублікуванням його даних [5].

#### 4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

Служба охорони праці будь-якого підприємства для виконання покладених на неї повноважень має бути забезпечена такою мінімальною кількістю нормативно-правових актів:

- Закон України «Про охорону праці»;
- Закон України «Про об'єкти підвищеної небезпеки»;
- Типове положення про службу охорони праці;
- Положення про порядок розслідування та ведення обліку нещасних випадків, професійних захворювань і аварій на виробництві;
- Типове положення про навчання з питань охорони праці;
- Положення про розробку інструкцій з охорони праці;
- Перелік робіт з підвищеною небезпекою;
- Перелік робіт, де є потреба в професійному доборі;
- Граничні норми піднімання та переміщення важких речей жінками;
- Граничні норми піднімання та переміщення важких речей неповнолітніми;
- Положення про медичний огляд працівників певних категорій;
- Перелік посад посадових осіб, які зобов'язані проходити попередню і періодичну перевірку знань з охорони праці;
- Порядок опрацювання та затвердження власником нормативних актів про охорону праці, що діють на підприємстві;
- Положення про порядок забезпечення працівників спеціальним одягом, спеціальним взуттям та іншими засобами індивідуального захисту;
- Типове положення про комісію з питань охорони праці;
- Типове положення «Про кабінет охорони праці».

Залежно від виду економічної діяльності і виду виконуваних робіт необхідно користуватись відповідними галузевими та міжгалузевими нормативно-правовими актами з охорони праці згідно з Державним реєстром

міжгалузевих і галузевих нормативних актів про охорону праці.

Журнали служби охорони праці:

- реєстрації потерпілих від нещасних випадків;
- обліку професійних захворювань (отруєнь);
- обліку об'єктів підвищеної небезпеки;
- реєстрації аварій;
- реєстрації інструкцій з охорони праці на підприємстві;
- обліку видачі інструкцій з охорони праці на підприємстві;
- реєстрації вступного інструктажу з питань охорони праці;
- реєстрації протоколів лабораторних досліджень умов праці.

Документи служби охорони праці:

- інструкції з охорони праці;
- акти про нещасні випадки на виробництві за формою Н-1;
- акти розслідування нещасних випадків (аварій) за формою Н-5;
- акти розслідування професійних захворювань за формою П-4;
- матеріали розслідування нещасних випадків, професійних захворювань і аварій (перші примірники);
- приписи органів державного нагляду, накази та заходи щодо їх виконання;
- приписи спеціалістів служби охорони праці;
- план роботи служби охорони праці;
- протоколи перевірки знань з питань охорони праці посадових осіб підприємства;
- протоколи лабораторних досліджень умов праці;
- матеріали перевірки стану умов та безпеки праці комісією підприємства та затверджені заходи щодо усунення виявлених порушень;
- комплексні заходи для досягнення встановлених нормативів та підвищення наявного рівня охорони праці, передбачені колективним договором;
- матеріали аудиту охорони праці, у тому числі оцінки технічного стану виробничого обладнання та устаткування, атестації робочих місць за умовами

праці на відповідність нормативно-правовим актам з охорони праці.

Служба охорони праці повинна організувати підготовку проектів таких нормативно - правових актів і проектів наказів:

- Програма (текст) вступного інструктажу з охорони праці;
- Положення про систему управління охороною праці (СУОП), куди потрібно включити такі документи:
  - перелік професій працівників, звільнених від проведення первинного, повторного та позапланового інструктажів (за погодженням з державним інспектором з нагляду за охороною праці);
  - положення про порядок виконання робіт з підвищеною небезпекою;
  - перелік робіт з підвищеною небезпекою;
  - перелік професій, працівники яких мають право на забезпечення засобами індивідуального захисту із визначенням конкретних видів засобів для них;
  - положення про навчання з питань охорони праці підприємства;
  - перелік робіт, де є потреба у професійному доборі;
  - перелік професій працівників, які повинні проходити попередній та періодичний медичний огляди;
  - перелік посадових осіб, які зобов'язані проходити попередню та періодичну перевірку знань з питань охорони праці;
  - перелік робіт, на яких забороняється застосування праці жінок;
  - перелік робіт, на яких забороняється застосування праці неповнолітніх;
  - перелік інструкцій з охорони праці, які повинні діяти на підприємстві;
  - перелік існуючих на підприємстві професій та посад, працівники яких мають право на отримання молока або інших рівноцінних харчових продуктів;
  - накази про затвердження СУОП, про затвердження графіка перевірки стану умов та безпеки праці у структурних підрозділах на поточний рік, про затвердження графіка проведення періодичних медоглядів працівників, про затвердження комісії з перевірки знань з питань охорони праці посадових осіб [10].

## 5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Комплекс еколого орієнтованих засобів щодо захисту навколишнього середовища охоплює заходи, спрямовані на охорону і раціональне використання природних ресурсів, і заходи, які забезпечують нормативні санітарно-гігієнічні параметри середовища міських і сільських поселень. Соціально необхідні охоронні заходи поділяються на організаційні, економічні і містобудівні.

Організаційні заходи забезпечують на законодавчому рівні використання територій, форми власності, правовий захист територій, створення системи адміністративно-господарського управління територіями та спеціальної екологічної служби їх охорони.

Економічні заходи забезпечують впровадження ресурсозберігаючих технологій, введення штрафних санкцій за порушення норм природокористування, визначення платежів і податків за використання територій, надання пільгових кредитів виробникам екологічно чистої продукції тощо.

Містобудівні заходи забезпечують охорону природного середовища за рахунок раціонального функціонального зонування території, створення санітарно-захисних зон, визначення територій природно-заповідного фонду, забезпечення екологічного балансу природно-ландшафтних та урбанізованих територій. Основні принципи екологічного захисту навколишнього середовища такі:

- збереження та раціональне використання цінних природних ресурсів;
- дотримання нормативів гранично допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище та санітарних нормативів в місцях забудови;
- виділення природно-заповідних, ландшафтних, курортно-рекреаційних, історико-культурних зон з відповідним режимом їх охорони;
- встановлення санітарно-захисних зон для охорони водойм, джерел водопостачання і мінеральних вод, покладів лікувальних грязей, морських

пляжів тощо.

Для захисту найбільш цінних елементів території навколишнього середовища вживаються заходи, спрямовані на заборону в їх межах, не властивої для них, містобудівної діяльності (крім будівництва об'єктів, що пов'язані з функціональною експлуатацією цих територій). Це стосується природних заповідників, заказників, природних національних парків, водоохоронних зон, зелених зон міст, зон санітарної охорони курортів.

Не допускається містобудівна діяльність на площах залягання корисних копалин (до погодження з органами державного гірничого нагляду), в районах розміщення породних відвалів вугільних шахт (ближче 200-500 м залежно від характеристик терикону), на земельних ділянках, забруднених органічними і радіоактивними відходами, у небезпечних зонах зсувів, селевих потоків і снігових лавин, у зонах можливого затоплення, у сейсмічних районах тощо.

Для охорони навколишнього середовища міських і сільських поселень у межах приміських зон на землях лісового фонду формуються «зелені зони» у складі лісопаркової та лісогосподарської частин, місць відпочинку, заповідних об'єктів.

Навколо міських і сільських поселень, які розташовані у безлісних районах, створюються вітрозахисні і берегоукріплювальні лісові смуги завширшки 500 м (для найзначніших і значних міст), 100 м (для великих і середніх міст) і 50 м (для малих міст і сільських поселень).

Історичне середовище з пам'ятками історії та культури зберігається і захищається на засадах створення спеціальних зон, які охоплюють місця концентрації пам'яток, зони регулювання забудови, які прилягають до охоронних зон, зони ландшафту, що охороняється, заповідні зони.

Конкретні заходи щодо захисту навколишнього середовища вживаються відповідно до специфіки окремих джерел забруднення [7].



## ВИСНОВКИ

У дипломній роботі наведено теоретичне узагальнення щодо вдосконалення грошової оцінки земель с.-г. призначення в умовах ринкових відносин. За результатами проведеного дослідження доведено необхідність виконання пере розподілу земельної ренти.

В умовах завершення ринкової трансформації економіки України обґрунтовано, що основними факторами, які визначають цінність земельних ресурсів є такі фізичні, а саме якість навколишнього природного середовища, місце розташування земельних ділянок, економічні, соціальні, адміністративні, що включають в себе юридичні та політичні.

Удосконалення методичних засад грошової оцінки земель передбачає покращення визначення вартості земельних ділянок с.-г. призначення на основі статистичного аналізу масиву даних щодо нормативної ГО цих земель та факторів, які у більшій мірі впливають на досліджувані показники.

У той же час, виявлено не досконалість сучасного інформаційного забезпечення грошової ОЗ через обмежений характер застосування сучасних інформаційних технологій, засобів комунікації у процесі її здійсненн, доступу до її результатів. Методичне забезпечення її оцінювання, яке практично не змінювалось з часу 1996 року, потребує ширшого впровадження технологій автоматизованої обробки всієї вихідної інформації, моніторингу показників нормативної ГО та їх надання для землевласників чи землекористувачів через систему ДЗК, коригування нормативних показників згідно до ринкових умов господарювання.

Є потреба інтегрувати систему грошової ОЗ в інформаційну систему ДЗК, що дає змогу значно мінімізувати корупційні ризики, запобігти бюрократичним процедурам. Таким чином, збирання, обробка, формування, надання даних про нормативну грошову ОЗ має здійснюватися в електронній формі за допомогою застосування програмного забезпечення Національної кадастрової системи.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абанкина И. Развитие рынка недвижимости и оценка стоимости земли. Вопросы экономики. 1994. № 10. С. 90–100.
2. Будзяк В. М. Проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. URL: <http://dspace.nbuiv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/12074/03-Budzyak.pdf?sequence=1>.
3. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування. Харків, 2018. 176 с.
4. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/category/napriamy-diialnosti/rynok-ta-otsinka-zemel/>.
5. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. Київ, 2007. 624 с.
6. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт № 1. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.
7. Захист навколишнього середовища від забруднення. URL: <https://buklib.net/books/35815/>.
8. Земельний довідник України 2020. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelniy-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelniy-fond-krayini>
9. Земельні аукціони: у Львівській області для продажу права оренди у серпні пропонують 40 земельних ділянок. URL: <https://skole-rda.gov.ua/news/1596104939/>.
10. Катренко Л.А., Пістун І.П. Охорона праці в галузі освіти: Навчальний посібник. 2-ге вид., доп. - Суми: ВТД «Університетська книга», 2004. - 304 с.
11. Кількість угод на ринку землі перевищила 7 тисяч. URL:

<https://finclub.net/ua/news/kilkist-uhod-na-rynku-zemli-perevyschyla-7-tysiach.html>.

12. Ковалів О. І. Теоретико-методологічні засади реформування земельних відносин та розвитку сільських територій в Україні. Ефективна економіка. 2016. № 3. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4843>.

13. Мамонов К. А., Ачкасов А. Е., Аноприєнко Т. В. Особливості здійснення нормативної грошової оцінки землі на основі просторового аналізу. 2014. № 6. С. 31–37.

14. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya-metodichnikh-zasad-normativnoji-groshovoji-otsinki-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya>.

15. Озвучено вартість оренди землі сільгосппризначення в регіонах України. URL: <https://agropolit.com/news/21430-ozvucheno-vartist-orendi-zemli-silgosppriznachennya-v-regionah-ukrayini>.

16. Основи економічної теорії: політекономічний аспект : підручник для студ. економічних спеціальностей вищих закладів освіти / за ред. Г.Н. Климко. Київ, 2004. 743 с.

17. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0388-0>.

18. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 р. URL: <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=10243255>.

19. Рентні відносини в системі модернізації національного господарства / за ред. д.е.н., проф., чл.-кор. НАН України Б.М. Данилишина. Київ, 2007. 518 с.

20. Сявавко М., Сохнич А. Прогнозування еколого-економічних процесів з використанням новітніх технологій. Львів, 2002. 32 с.

21. Фурдичко О.І., Паляничко Н.І. Особливості рентного регулювання фінансового забезпечення землекористування. Збалансоване

природокористування. 2017. № 1. С. 6–10.

22. Хайнус Д. Д. Нормативно-методичне забезпечення грошової оцінки сільськогосподарських угідь. Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва. 2013. № 11. С. 283–289.