

БОРДЕНЮК ОЛЬГА ВАСИЛІВНА

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
асистент кафедри цивільно-правових дисциплін
Чернівецького юридичного інституту, кандидат юридичних наук*

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

На сьогоднішній день в Україні йде процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення. В умовах відсутності прозорості земельного ринку у господарюючих суб'єктів існує об'єктивна потреба у достовірній вартісній оцінці.

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

Оцінка земель проводиться для порівняльного аналізу і прогнозу ефективності використання землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва, а також при здійсненні цивільно-правових угод, для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, справляння державного мита та в інших випадках, визначених законодавством України.

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

Нормативна грошова оцінка земель в Україні з середини 1990-х років використовується як база для справляння земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, єдиного податку 4 групи тощо. Звичайно, обсяг фактично сплаченої плати за землю залежить не лише від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, але й від ставок земельного податку, що встановлюються органами місцевого самоврядування на територіях громад, а також ставок орендної плати, що фіксується у договорах оренди, проте

беззаперечним залишається факт, що нормативна грошова оцінка залишається одним із найважливіших інструментів економічного регулювання земельних відносин в Україні. З цього періоду України історично склалися три окремі методичні підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме: нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213); нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278); нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831) [2].

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

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

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

Відповідно до ст. 200 Земельного кодексу України економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Вона проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання, а дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі [3].

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

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

У зарубіжній практиці накопичено великий досвід економічної оцінки землі.

У Швеції для оцінки сільськогосподарських земель застосовують наступний алгоритм: якщо несільськогосподарські землі оцінюють за

ринковою вартістю, то сільськогосподарські – по капіталізації чистого прибутку, причому перед цим проводиться агрокліматична оцінка.

З метою виявлення найбільш продуктивних земель, в процесі сільськогосподарського використання яких можна отримати певний дохід, у США практикується проведення економічної класифікації земель. Загальною метою економічної класифікації земель є виявлення ступеня придатності земель для сільськогосподарського використання.

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

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

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

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

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

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

Відтепер НГО земельних ділянок визначається так: площа земельної ділянки, що підлягає оцінці, множиться на норматив капіталізованого рентного доходу на одиницю площі та коефіцієнти, які враховують:

- розташування громади в межах зони впливу великих міст;
- курортно – рекреаційне значення населених пунктів;
- розташування громади в межах зон радіаційного забруднення;
- місце розташування;
- цільове призначення земельної ділянки;
- особливості використання земельної ділянки;
- індексацію оцінки земель.

Варто зазначити, що нова методика однозначно потрібна. Проте, цілком ймовірно, що окремі показники можуть бути скориговані.

Список використаних джерел:

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
2. Нова методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни. URL: <https://agropolit.com/blog/490-nova-metodika-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemel-klyuchovi-zmini>
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III// Голос України. – 2001. – № 217. – 20 лист.
4. Reydon B. P., Agurto Plata L. E., Sparovek G., Burstein Goldszmidt R. G. and Telles T. S. (2014), Determination and forecast of agricultural land prices. Nova Economia, vol. 24, no. 2, pp. 389–408. URL: <https://www.scielo.br/j/neco/a/SzsPnLwPB7pjK9RpXfcWW7y/?lang=en>
5. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-metodiki-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemelnih-dilyanok-1147-031121>

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

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

ВЕРГЕЛЕС ОЛЕКСАНДРА АНАТОЛІЙВНА

Юридична компанія «Міллер», помічниця адвоката

МЕДІАЦІЯ ЯК ПОЗАЮРИСДИКЦІЙНИЙ СПОСІБ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

*«Не заохочуйте судові позови.
Переконайте своїх сусідів у компромісі в будь-якому випадку.
Покажіть їм, як номінальний переможець найчастіше програє
гонорари адвокатам та втрачає час».*

Абрахам Лінкольн [1]

В переважній більшості демократичних держав існуючі судові системи не дозволяють порівняно швидко та недорого вирішити правові спори. Про цю проблему відомо давно, саме тому десятиліттями активно розвиваються альтернативні способи вирішення спорів. В Україні