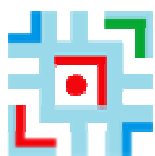


**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

**Матеріали III Міжнародної
науково-практичної конференції**

17-18 листопада 2022 року

Київ 2022

СЕКЦІЯ 7.

НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Ромащенко М.І.

академік НААН України, професор

Сайдак Р.

Сорока Ю.

Никитюк О.А.

д. с.-г. н., професор

Линовицька О.В.

д. ф. н., професор

Київський аграрний університет НААН України

М. Київ, Україна

ДО ПИТАННЯ ВРАХУВАННЯ РІВНЯ ПРИРОДНОГО ВОЛОГОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРИ НОРМАТИВНО-ГРОШОВІЙ ОЦІНЦІ ЗЕМЛІ

Вартість землі, в умовах наявності ринку на цей ресурс - визначається самим ринком, тобто економічними важелями. Проте, слід відмітити, що навіть у країнах із розвинутою ринковою економікою, де вже давно існує ринок землі - важко віднести цей ринок до «вільного», адже він значним чином є обмеженим за доступністю і за багатьма ознаками сильно регулюється.

Наприклад, Земельний ринок Великобританії займається продажем прав на користування землею. Основний абсолютний власник землі - Королівська влада. Інші права на землю є похідними від неї (The Land of Property Act, 1925).

У Французькій Республіці ринок землі знаходиться в полі зору держави, яка формує спеціальну земельну політику. Вона спрямована передусім на вдосконалення аграрної структури, перерозподілу землі та регулювання ринку сільськогосподарських земель. Роль держави в регулюванні земельного обороту посилюється через спеціальне аграрне законодавство, яке обмежує правомочність власника землі щодо розпорядження земельними ділянками. Через втручання некомерційної корпорації SAFER, що контролюється державою, у процес перерозподілу землі формується не вільний, а контрольований і досить жорстко обмежений земельний ринок. У Франції держава регулює ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, що сприяє консолідації земель і збереженню їх цільового сільськогосподарського призначення. У Франції продається не стільки земля, як право займатися агровиробництвом. Не допускається ліквідація життєздатних господарств [1].

В Австралії для вирішення земельних питань розробили і застосували власну своєрідну систему, яка отримала назву система Торренса. Найбільшим землевласником є держава. Сучасне аграрне законодавство її виходить з того, що держава повинна мати монополію на земельну власність [2].

У Польщі за всіма операціями на ринку землі сільськогосподарського призначення стежить державне Польське агентство сільськогосподарської нерухомості (ANR), яке користується правом першості на купівлю землі, а крім цього, воно може не допустити підписання угоди на продаж. З 2016 року у Польщі, обмежили продаж с/г земель: їх може купити тільки держава, релігійні об'єднання і фермери. Той, хто бажає купити землю, повинен володіти не тільки сільськогосподарськими навичками, а й бути власником сільгоспугідь площею до 300 гектарів і проживати в місцевості, в якій хоче придбати землю. При цьому, щонайменше 10 років покупець зобов'язується вести на цій землі господарську діяльність, і без дозволу суду не може цю землю ані продавати, ані здавати в оренду [3].

Можна виокремити три основні моделі зарубіжного регулювання земельного податку за критерієм методики його нарахування. Так, в одних країнах він справляється окремо (Естонія), в інших - як складова податку на нерухомість (Болгарія, Чехія, Словаччина, Латвія, Угорщина, Канада, Фінляндія, Японія, Кіпр, Німеччина, Нідерланди, Ірландія) або як складова навіть декількох податків (Китай, Польща, Франція) [4].

Наприклад, у Бельгії земельний податок розраховується з урахуванням кадастрового доходу від нерухомості, ставка земельного податку - 1,25% кадастрового прибутку. У Німеччині ставка земельного податку подвійна: частина податку на землю - фіксоване значення, інша визначається залежно від фіскальної потреби держави. У Франції та Данії базою оподаткування є вартість землі. У Данії земельний податок становить 2% вартості сільськогосподарських угідь. У Швеції самостійного земельного податку немає, земля оподатковується у складі податку на капітал, при цьому у країні прогресивна шкала оподаткування капіталу [4].

Земельний податок в Україні - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів (п.п. 14.1.72 статті 14 Податкового кодексу України). В свою чергу, плата за землю - це одна із складових податку на майно (п.п. 265.1.3 Податкового кодексу України). Виходячи з цього, наразі земельний податок є місцевим (п.п. 10.1.1 Податкового кодексу України), а не загальнодержавним.

Базою для розрахунку податку на землю є: нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації (не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки) або площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено (не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі).

Наразі **нормативна грошова оцінка** розраховується на основі Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою КМ України від 3 листопада 2021 р. №1147.

Нормативна грошова оцінка враховує: площу земельної ділянки, норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі; коефіцієнти, що враховують розташування територіальної громади в межах зони впливу

великих міст, курортно-рекреаційне значення населених пунктів, розташування громади в межах зон радіаційного забруднення, зональні фактори місця розташування земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Звернемо увагу на коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням. Він враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району, бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Відповідно до ст. 199 Земельного кодексу України, бонітування ґрунтів - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та **суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах**. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Бал бонітету ґрунту - показник якості ґрунтів, який є інтегральною величиною різних властивостей та ознак. Розрахунок балів бонітету здійснюється стосовно еталонних агровиробничих груп ґрунтів, які мають найкращі агрохімічні та фізико-механічні властивості і найбільшу природну родючість, вибраних для кожної культури.

В той же час методики бонітування, не враховують вологозабезпеченість ґрунту, що, в певних умовах, призводить, на нашу думку, до недостатньо об'єктивної оцінки земель.

Достатньо згадати один із основних законів землеробства — закон мінімуму. Суть його зводиться до того, що величина врожаю визначається фактором, який перебуває в мінімумі і буде в міру задоволення ним зростати доти, поки не буде обмежена іншим фактором. Наприклад, для Південного Степу України, згідно із нашими дослідженнями, на десятиріччя припадає шість посушливих або дуже посушливих років, при цьому урожайність основних сільськогосподарських культур регіону може коливатися у два та більше разів. Зрозуміло, що за такий короткий період агрохімічні та фізико-механічні властивості ґрунту суттєво зміняться не можуть, тобто визначений бал бонітету ґрунту буде незмінним протягом вказаного часу, але результати господарювання завдяки лімітуючому фактору - вологозабезпеченню рослин будуть кардинально відрізнятись.

Основним критерієм прийнятності методики, а відповідно і нормативної грошової оцінки орних земель може слугувати досягнутий виробничий рівень врожайності сільськогосподарських культур за певний проміжок часу.

В даному прикладі, в якості критерія відповідності (об'єктивності) ми використали обласну середню врожайність зернових і зернобобових культур за 2017 - 2021 рр. А з точки зору рівня вологозабезпеченості - коефіцієнт зволоження. Коефіцієнт зволоження (Кзв) визначали як відношення середньорічної кількості опадів до потенційної евапотранспірації.

В якості порівняння, використали середньообласну нормативно- грошову оцінку **орних** земель, проведена за Методикою Держгеокадастру. Постанова КМУ № 213 (оцінка проведена у 2018 р.).

Проведений кореляційний аналіз між нормативно-грошовою оцінкою орних земель (в цілому по адміністративних областях України) та середньообласними рівнями врожайності зернових і зернобобових, культур засвідчив дуже низький, до того ж від'ємний зв'язок між зазначеними показниками ($r=-0,22$, рис. 1)

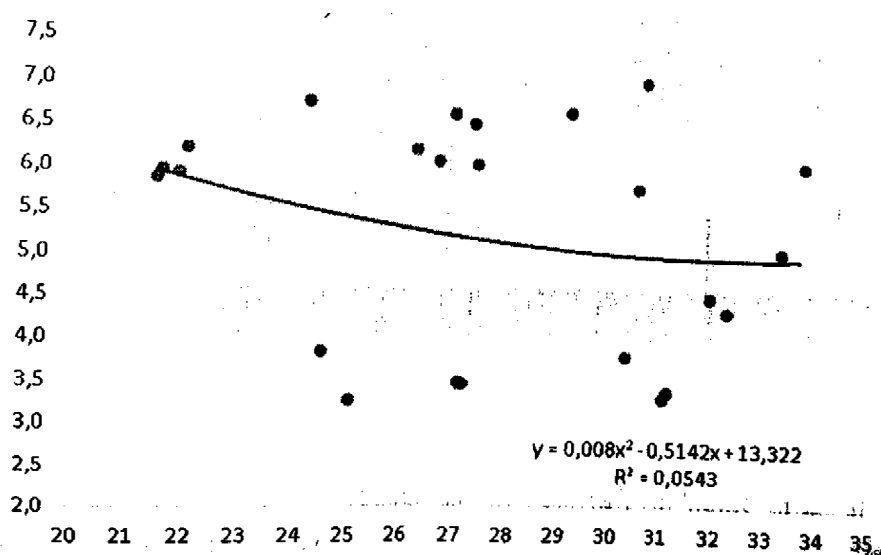


Рисунок 1. Залежність середньообласної врожайності зернових і зернобобових культур (т/га в середньому за 2017-2021 рр.) від нормативно-грошової оцінки орних земель (тис грн/га, 2018 р.)

Натомість, кореляційний аналіз зв'язку між середньообласними рівнями врожайності зернових і зернобобових культур і річним коефіцієнтом зволоження свідчить про наявність значного ($r=0,74$) статистичного зв'язку. Ця залежність має вигляд параболи з коефіцієнтом детермінації $R^2=0,89$ (рис. 2).

Тісна залежність врожайності від коефіцієнта зволоження свідчить, що *наразі* лімітуючим чинником її формування на території України є умови природного вологозабезпечення і врахування цього критерію для нормативно-грошової оцінки сільськогосподарських угідь, а особливо орних земель повинно бути одним із основних індикаторів.

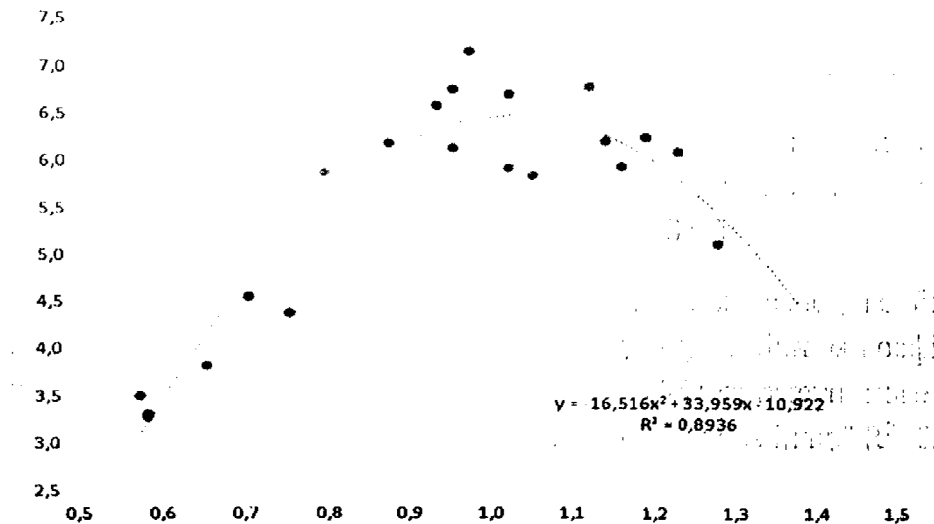


Рисунок 2. Залежність середньообласної врожайності зернових і зернобобових культур (т/га в середньому за 2017-2021 рр.) від річного коефіцієнта зволоження

Отже, враховуючи сучасні кліматичні зміни в Україні, вектор яких спрямований на підвищення температури повітря при переважно обмеженому вологозабезпеченні, в якості нормативно-грошової оцінки земель доцільно враховувати і рівень вологозабезпеченості території.

Список використаних джерел

1. Квітка Г. У Франції нелегко бути власником. Держава суворо контролює господарів сільгоспугідь. Землевпорядний вісник. 2013. № 3. С. 17-20. [Електронний ресурс]: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2013_3_6.
2. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом / Под ред. Л.И. Кошкина. М. : Триада Плюс, 2001. 180 с.
3. https://www.slovoidilo.Ua/2019/1_1/15/infografika/suspilstvo/yak-kupuyut-zemlyu-polshhi-rumunivi-slovachchvni-ta-inshyx-krayinax-kolyshnoho-socztaboru
4. Проект USAID «Підвищення ефективності роботи і підзвітності органів місцевого самоврядування» («ГОВЕРЛА») hoverla.org.ua

On the issue of taking into account the level of natural moisture supply in the regulatory and monetary assessment of the land

Abstract. The main criterion for the acceptability of the methodology, and accordingly for the normative monetary assessment of arable land, can be the achieved production level of the yield of agricultural crops for a certain period of time. The close dependence of yield on the moisture coefficient indicates that currently the limiting factor of its formation on the territory of Ukraine is the conditions of natural moisture supply, and taking into account this criterion for the normative-monetary assessment of agricultural land, and especially arable land, should be one of the main indicators. Therefore, taking into account the current climatic changes in Ukraine, the vector of which is aimed at increasing the air temperature with mostly limited moisture supply, it is advisable to take into account the level of moisture supply of the territory as a normative-monetary assessment of land.