

УДК 332.64(477)(091)

Максименко О.А.

аспірант

Харківського національного аграрного університету
імені В.В. Докучаєва

ОСОБЛИВОСТІ СТАНОВЛЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

У статті проаналізовано історичні особливості оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, розглянуто її основні стадії. Розкрито переваги та недоліки видів та напрямів оцінки земель. Визначено та охарактеризовано сутність методик за видами оцінок, структурізовано їх хронологію.

Ключові слова: оцінка земель, землі сільськогосподарського призначення, історичні особливості оцінки земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка, грошова оцінка земель.

Максименко О.А. ОСОБЕННОСТИ СТАНОВЛЕНИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УКРАИНЕ

В статье проанализированы исторические особенности оценки сельскохозяйственного назначения в Украине, рассмотрены ее основные стадии. Раскрыты преимущества и недостатки видов и направлений оценки земель. Определена и охарактеризована сущность методик по видам оценки земель, структурирована их хронология.

Ключевые слова: оценка земель, земли сельскохозяйственного назначения, исторические особенности оценки земель, бонитировка почв, экономическая оценка, денежная оценка земель.

Maksymenko O.A. THE FEATURES OF DEVELOPMENT OF AGRICULTURAL LAND VALUATION IN UKRAINE

In the article the historical features of evaluation of agricultural land in Ukraine are analyzed, its main stages are considered. The advantages and disadvantages of types and directions of land valuation are revealed. The essence of the methods according to the types of estimations is determined and characterized; their chronology is structured.

Keywords: land valuation, agricultural land, historical features of land evaluation, soil cultivation, economic evaluation, money estimation of land.

Постановка проблеми. Людство завжди мало особливе ставлення до землі, що виявляється в її привабливості як середовища існування та ресурсу з подальшим розподілом та використанням.

Земля завжди була унікальним об'єктом з погляду оцінки її природних і суспільних властивостей. Жодне покоління не залишало без уваги питання земельних реформувань та оцінки земель. Історичний розвиток продуктивних сил та технічній прогрес визначали методологічну спрямованість оцінки, що призводило до кардинальної зміни її парадигми залежно від того, як вирішувалося питання земельної власності. Питання оцінки земель завжди відігравало роль важливого інструмента в регулюванні земельних відносин, а особливо в аграрній галузі. Для розуміння сучасного стану оцінки земель сільськогосподарського призначення важливо знати, які етапи вона пройшла у своєму формуванні й становленні та які проблемні питання необхідно вирішити. У зв'язку із цим є необхідність додаткового аналізу напрацьованих методик оцінки земель для подальшого їх дієвого практичного застосування у сучасній економіці держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанню оцінки земель присвячено значну кількість наукових праць. Розвитку бонітування ґрунтів значну увагу приділили В.В. Докучаєв, В.П. Кузьмичов, Л.Я. Новаковський, О.І. Сірий, С.С. Соболев, та ін. Г.С. Ніколенко, П.Н. Першин та С.Д. Черемушкін систематизували питання методології економічної оцінки земель. У публікаціях таких вчених, як Д.І. Гнаткович, Г.Д. Гуцуляк, Д.С. Добряк, О.І. Драпіковський, О.О. Євтух, В.М. Заєць, І.Б. Іванова, В.М. Кілочко, І.Л. Лукінов, Т.П. Магазинчиков, А.Г. Мартин, В.Я. Месель-Веселяк, М.Г. Ступень, П.Т. Саблук, М.М. Федоров, В.Й. Шиян та ін., відображаються та досліджуються в історії часу наявні нині методики, проблематика їх проведення і використання.

Мета статті полягає у дослідженні розвитку оцінки земель на території України, а саме земель сільськогосподарського призначення. Знання методичних прийомів та процедури виконання оціночних робіт, характерних для різних періодів часу, дає змогу визначити, якою мірою сучасна оцінка землі здатна вирішувати завдання у становленні і розвитку економіки держави.

Виклад основного матеріалу дослідження. Роботи з оцінки земель мають давню історію, пов'язану з еволюцією продуктивних сил, науково-технічного прогресу та територіального устрою України. Умовно розвиток оцінки земель можна поділити на такі основні напрями:

1. Оцінка природних властивостей ґрунту.
2. Економічна оцінка землі.
3. Нормативна грошова оцінка землі.
4. Експертна грошова оцінка землі з поглибленим ринкового змісту та екологічного впливу.

Оцінка природних властивостей ґрунту. Необхідність проведення оцінки землі зумовлена інтересами пануючих держав і практичними потребами землевласників. Здавна слов'яни називали землю годувальницею, і, як відзначає М.Г. Ступень [2], найпершими бонітувальниками землі були самі землероби, хоча вони й не мали наукових даних про хімічний склад і фізичні властивості ґрунтів. Вони оцінювали якість землі на основі повсякденного досвіду, знаючи, що ґрунти, різні за зовнішніми ознаками (кольором, будовою, труднощами обробітку), мають і різну родючість.

Початок робіт із бонітування ґрунтів відносять до часів Івана Грозного, що зумовлювалося потребами імперії щодо встановлення обґрунтованих норм оподаткування і відбування військової повинності служивих людей. Зі скасуванням кріпосного права та розвитком капіталізму почалися масові переділи земель, унаслідок чого виникла необхідність нових

методик оцінки земель [2, с. 20]. Окрім того, здійснення кадастрових робіт та перехід від подушного до поземельного оподаткування (період із 1861 по 1888 р.) сприяли накопиченню відомостей про цінність та доходність земель різних категорій.

Валовий дохід, не враховуючи витрат на виробництво, був базою для оцінки земель у сільському господарстві. Але потрібно було враховувати ще й безліч факторів, що впливали на дійсний розмір доходу: стабільність дійсного доходу та незалежність його від непередбачуваних причин, місцеві умови господарювання, способи ведення господарства тощо.

Такий підхід запропонував відомий учений-грунтознавець В.В. Докучаєв. Його науковий напрям включав два методи: природно-історичний і статистико-економічний (1882-1894). Докучаєв оцінював ґрунт за природними властивостями у ознаках, у цьому полягав природно-історичний метод бонітування ґрунтів. Було виділено вісім типів ґрунтів та введено 100-бальну шкалу бонітування. Суть статистико-економічного методу полягала у визначенні чистого доходу від використання земель, що було також початком економічної оцінки земель.

Поряд із методом Докучаєва в кінці XIX ст. застосовувалися такі методи оцінки землі, як: вегетаційний – дослідження ґрунту у стаціонарних умовах; морфологічний метод бонітування – оцінка лише за зовнішніми ознаками; складання ґрунтових карт за окремими ознаками та ін. Проте всі ці методи мали суттєвий недолік – вони оцінювали землю лише за природними властивостями, та ще й не за всіма.

Докучаєвський метод урахував якість ґрунтів найбільш точно і в подальшому, саме В.В. Докучаєвим і Н.М. Сибірцевим розроблено наукові основи бонітування ґрунтів, які працюють і донині.

На західноукраїнських землях, як зазначає М.Г. Ступень [2], оцінка земель була тісно пов'язана з проведенням австро-угорського, чеського та польського земельних кадастрів, які оцінювали угіддя за природною родючістю та чистим доходом.

Визначальний вплив на оцінку земель як сферу теоретичної і практичної діяльності в період соціалістичного будівництва мали два декрети радянської влади, прийняті ще в 1918 р.: «Про соціалізацію землі» та «Про скасування права приватної власності на нерухомість у містах» [1]. Нова модель землекористування базувалася на поєднанні трьох основних принципів: заборони приватної власності на землю, вилученні землі з ринкового обігу, стовідсотковому стягненні державою додаткового, рентного доходу із землі. Це не могло не позначитися на орієнтації землеоціночної діяльності, де провідне місце посіла масова оцінка землі. Такий характер оцінки сільськогосподарських земель був підпорядкований, насамперед, меті ведення земельного кадастру, а міських земель – меті оподаткування. Особливо яскраво цей напрям землеоціночної діяльності виявився під час утілення радянською владою нової економічної політики (непу), яка не заперечувала наявності в соціалістичній економіці елементів ринкових відносин [1, с. 41-43].

Але з уведенням єдиного сільськогосподарського податку на землю виникла потреба в оновленні показників оцінки. Було проведено дослідний кадастр, який мав охарактеризувати якість землі та її доходність.

З початку 30-х і до середини 50-х років планове ведення сільського виробництва не враховувало місцеві природні та економічні умови і велося за погектарним принципом, тому господарства з гіршими землями не могли виконувати щораз вищі планові

показники, це спонукало до перегляду якісних властивостей землі та вимагало нових дій. Тому в Україні впродовж 1957-1961 рр. було проведено суцільне ґрунтове обстеження (майже 45 млн. га землі) і одержано дані про ґрунтовий покрив. Усі сільськогосподарські підприємства отримали карти ґрунтів, експлікацію земель за сільськогосподарськими угіддями, нариси з детальними фізико-хімічними аналізами кожного ґрунту. Було складено карту ґрунтів України. Це стало базою для виділення класів ґрунтів та їх якісної оцінки [7].

У період з 1969 по 1991 р. відбувалося «коректування ґрунтових обстежень», яке тільки доповнювало результати попереднього обстеження зі складанням детальних ґрунтових карт деяких господарств. Отже, в Україні останні ґрунтові обстеження проведено 25-30 років тому.

У 1963 р. Мінсільгосп СРСР затвердив «Програму і методику бонітування ґрунтів СРСР», але лише для дослідницької перевірки, а не для широкого впровадження у виробництво [5, с. 208].

В Україні проведено два цикли бонітування ґрунтів, у 1968 і 1978 рр., за методикою, розробленою Інститутом ґрунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського під керівництвом В.П. Кузьмичова. Другий цикл проводився за раніше апробованою методикою (В.П. Кузьмичов, 1969 р.), але з модернізацією математико-статистичного інструментарію і технології низки етапів. Агротипи ґрунтів деталізували за механічним складом, еродованістю, гідроморфністю, засоленістю тощо. Велика методична робота проводилася під керівництвом О.І. Сірого [6, с. 256].

На думку В.В. Медведєва [7], в Україні розроблені та пройшли перевірку три методики бонітування – В.П. Кузьмичова, О.І. Сірого, Л.Я. Новаковського.

У 1993 р. було проведено бонітування ґрунтів сільськогосподарських угідь України на основі методики «Бонітування ґрунтів України», яка була розроблена в 1992 р. Українською академією аграрних наук. Методика передбачає загальне та часткове бонітування за єдиною системою з урахуванням регіональних особливостей ґрунтів та вирощуванням районуваних сільськогосподарських культур.

Незважаючи на те що Законом України «Про оцінку земель» бонітування ґрунтів повинно проводитися не рідше одного разу на сім років, в останній раз воно було проведено в 1993 р. Сьогодні, враховуючи фактичні зміни структури сівозмін, необхідність уточнення зони та технології вирощування культур, зміни якісних властивостей ґрунту є негайна потреба проведення широкомасштабних ґрунтових обстежень та перегляду Методики бонітування ґрунтів з урахуванням сучасних інформаційних вимог.

Економічна оцінка землі. Оцінюючи ґрунт, необхідно відобразити не лише його природні відмінності, а й подати умови доходності. Економічні умови – шляхи сполучення, фінансові, енергетичні та соціальні ресурси, ринки збуту та інші змінні – повинні враховуватися в загальній оцінці доходів господарства. Урахування лише якісних властивостей ґрунту не дало відповіді на практичне питання, наскільки ті чи інші ґрунти кращі чи гірші, тому відразу виникла необхідність проведення оцінки земель за економічною родючістю [2, с. 59].

Так, уперше в 1968 р. законодавчо було започатковано введення державного земельного кадастру, до складу якого включалися дані про реєстрацію землекористувачів, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель.

Методичні положення економічної оцінки того періоду мали протиріччя думок і висновків. З одного боку, оцінка землі без відповідного обліку інтенсивності землеробства, а з іншого – становлення оцінки землі як системи показників, які відображають різницю у продуктивності землеробської праці на різних за якістю землях. Особливо дискусійним було питання з визначенням основного критерію оцінки [3, с. 48].

З методичного погляду зазначені питання знайшли вирішення у «Методиці розробки земельного кадастру в Українській РСР», схваленій 22 березня 1974 р. Колегією Міністерства сільського господарства УРСР та Президією Південного відділення ВАСГНІЛ.

Вихідними даними для економічної оцінки землі була визначена кількість продукції з гектара земель, що оцінюються, та її собівартість. На їх основі обчислювалися економічні показники, що характеризували ефективність виробництва: вартість продукції, окупність витрат, чистий дохід та диференціальний дохід. За такою методикою в Україні проведено перший тур землеоціночних робіт.

Економічна оцінка різних агрогруп ґрунтів визначалася у 220 кадастрових районах країни за принципом від загального до часткового і від часткового до загального. На основі оцінок агровиробничих груп ґрунтів (шкал оцінки агрогруп) було здійснено загальну економічну оцінку земель та оцінку за ефективністю виробництва основних сільськогосподарських культур у всіх сільськогосподарських підприємствах України.

Науково-методичні положення української методики оцінки земель були покладені в основу загальносоюзної методики, затвердженої 7 грудня 1976 р. Міністерством сільського господарства СРСР. Згідно з Постановою Ради Міністрів СРСР від 10 червня 1977 р. № 501 «Про порядок ведення державного земельного кадастру» і відповідною Постановою Ради Міністрів Української РСР, у 1980 р. були проведені суцільні землеоціночні роботи на всій території Української РСР (другий тур економічної оцінки).

За вказівками Держагропрому СРСР від 24.09.1986 № 307-1-217-11/423 та Наказом Держагропрому УРСР від 07.04.1987 № 105 «Про проведення землеоціночних робіт» у 1988 р. було здійснено третій тур економічної оцінки земель у всіх сільськогосподарських підприємствах України. З урахуванням накопиченого досвіду виконання землеоціночних робіт в Українській РСР, а також особливостей її природно-економічних умов науковцями УНДІЕ-ОСГ ім. А.Г. Шліхтера разом зі спеціалістами інституту «Укрземпроект» та іншими науково-дослідними інститутами були розроблені «Технічні вказівки з проведення економічної оцінки земель (в умовах Української РСР)», затверджені Держагропромом УРСР 12 травня 1988 р. У них були уточнені та конкретизовані окремі положення методики.

Новизною методичних «Вказівок...» було те, що вперше в практиці землеоціночних робіт були використані матеріали бонітування ґрунтів під час визначення показників оцінки; запроваджене пряме обчислення показників економічної оцінки землі за продуктивністю безпосередньо на агровиробничих групах ґрунтів; передбачено визначення показника оцінки за окупністю витрат, виходячи з вартості валової продукції (врожайності) і виробничих витрат, визначених на кожній агрогрупі (раніше використовувався середній рівень виробничих витрат по земельнооціночному району, що викривляло дійсну оцінку агрогруп ґрунтів) [3, с. 49].

За результатами оцінки були сформовані матеріали: 1) загальної оцінки ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ і сільськогосподарських угідь у цілому; 2) зокремленої оцінки ріллі – за ефективністю вирощування основних сільськогосподарських культур (зернових без кукурудзи, кукурудзи на зерно, рису, цукрових буряків, соняшнику, льону-довгунця, картоплі, овочів і кормових культур).

Закон України «Про оцінку земель» передбачає, що економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення має проводитися не рідше одного разу у п'ять-сім років. За період незалежності України економічна оцінка земель не проводилася. Останній тур економічної оцінки земель колгоспів і радгоспів Української РСР за результатами їх господарювання протягом 1981-1987 рр. був проведений у 1988 р., тому його результати не можуть розглядатися адекватними сучасним умовам господарювання.

Практика використання відносних показників економічної оцінки земель хоча й свідчить про їх стійкість у часі, проте не повною мірою задовольняє її вимоги, тому вдосконалення методики економічної оцінки земель найбільш доцільно вести у напрямі їх грошової оцінки [3, с. 48].

Грошова оцінка землі. Проїшовши низку етапів у своєму розвитку, оцінка земель на території України, підійшла до визначального етапу – відображення свого вартісного значення, що реалізує себе через структуру грошової оцінки. Потреба у грошовій оцінці земель викликана входженням економіки нашої держави у земельну реформу та формуванням ринкових відносин, завданнями якої стало забезпечення економічного регулювання земельних відносин із передачею землі у власність, здійснення трансакцій, відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, розроблення дій з управління земельними ресурсами, у тому числі їх охорони.

В умовах переходу до ринкової економіки грошова оцінка земель є найбільш реалізованою, оскільки використовується безпосередньо в економічних розрахунках, але цілі оцінки визначатимуть і її зміст, що матиме нормативне чи ринкове спрямування.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення застосовується для потреб оподаткування, обміну, дарування, успадкування та відшкодування втрат. Її початок припадає на 1995 р., коли виникла нагальна потреба передачі земель у приватну власність громадян, що мали право на земельні частки (паї). Оцінка проводиться за «Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення було покладено рентний дохід, який створювався під час виробництва зернових культур і визначався за даними економічної оцінки земель 1988 р.

Грошова оцінка включала низку показників та коефіцієнтів, які мали сталі значення, що не дало змогу даній оцінці позбутися нормативного характеру і стандартизованого ціноутворення, що робило її нечутливою до економічної ситуації. Такий підхід не давав змоги визначити ринкову вартість земельних ділянок, використовуючи дані сформованих на той час ринків нерухомості.

Нормативна грошова оцінка 1995 р. підлягала щорічній індексації та мала коригування на коефіцієнт змін у рентному доході 1,756 (Постанова Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 р. № 1185.

Запровадження сучасної системи ведення Державного земельного кадастру та введення Постанови КМУ № 1051 «Про порядок ведення Державного земельного кадастру» вимагали нових підходів до оціночного процесу, що базується на застосуванні сучасних автоматизованих систем та ГІС-технологій. Тому Постановою КМУ від 16.11.2016 № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» внесено зміни у процедуру проведення оцінки, і сьогодні така оцінка визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення за природно-сільськогосподарськими районами та показниками бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Історія землеоціночних робіт свідчить, що оцінка земель розвивається разом із потребами суспільства, оновлюється чи коригується, з'являються її нові види. Практика застосування нормативної грошової оцінки показала, що її результати не могли врахувати всі потреби економічного розвитку, особливо швидкої зміни цін на ринку земельних ділянок, тому в практиці оцінки з'явилася експертна оцінка, яка відповідала вимогам світової практики оцінки згідно з Міжнародними стандартами оцінки і містила три загальновідомі підходи: зіставний, дохідний, витратний, що знайшло своє офіційне закріплення у Методиках з експертної оцінки. Під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечує найбільш повну інформацію про об'єкт оцінки.

Окремим розділом III «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою КМУ № 1531 від 2002 р., передбачено оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Сьогодні для визначення ринкової вартості найбільш придатним є інвестиційний метод дохідного методичного підходу, що базується на визначенні рентного доходу із земельних ділянок з урахуванням типового для даної місцевості набору культур, що забезпечує ефективне використання ділянок, дотримання сівозміни і збереження родю-

чості землі. Практика ж оцінки доводить, що в оціночній процедурі сільськогосподарських земельних ділянок можуть застосовуватися всі дев'ять методів трьох методичних підходів, адже різноманіття властивостей ділянок необмежене.

Висновки. Оцінка земель сільськогосподарського призначення на території України пройшла низку етапів у своєму становленні, маючи свої переваги та недоліки. Кожен із них мав вирішальне значення для сьогодення. Упродовж останніх років відбуваються зміни в законодавчій і нормативній базах земельно-оціночної діяльності. Питанням удосконалення оцінки земель сільськогосподарського призначення займається багато науковців, проте нині не викликає сумнівів необхідність поновлення матеріалів оцінки за усіма її видами. Поновлення варто проводити разом із розробленням удосконалення змісту і методів дослідження із застосуванням сучасних програмно-технічних комплексів, що забезпечує автоматизований збір, обробку та аналіз просторово-координованої інформації та має картографічну і семантичну бази даних. Використання сучасних технологій у грошовій оцінці земель дає змогу формувати геобазу даних, які поєднуються з іншими галузями і дають великі можливості їх використання.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Драпівський О.І. Оцінка земельних ділянок / О.І. Драпівський. – К.: Прінт-Експрес, 2004. – 296 с.
2. Ступень М.Г. Оцінка земель: [підручник] / М.Г. Ступень. – Київ: Агроосвіта, 2014. – 373 с.
3. Солов'яненко Н.І. Об'єктивна необхідність оцінки земель в Україні: теоретичні та методичні аспекти / Н.І. Солов'яненко // Землепорядний вісник. – 2015. – № 8. – С. 47-50.
4. Медведев В.В., Плиско І.В. Бонитировка и качественная оценка пахотных земель Украины / В.В. Медведев, И.В. Плиско. – Харьков: 13 типография, 2006. – 386 с.
5. Володін М.О. Основи земельного кадастру: [навч. посіб.] / М.О. Володін. – Київ, 2000. – 320 с.
6. Крикунов В.Г. Ґрунти і їх родючість: [підручник] / В.Г. Крикунов. – К.: Вища шк., 1993. – 287 с.
7. Економічна енциклопедія: у 3-х т. Т. 1 / Редкол. С.В. Мочерний (відп. ред.) [та ін.]. – К.: Академія, 2000. – 864 с.