

УДК 631.15 : 332.3

В.М. Опара, к. техн. н., професор

e-mail: pitongitonovich@gmail.com

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна

О.А. Домбровська, к. екон. н., доцент

e-mail: dea_008@mail.ru

Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва



ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У 2017 РОЦІ

У статті розглянуто напрями реалізації в Україні нового методичного підходу щодо проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у 2017 році - відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу. Наведено послідовність виконання розрахунків щодо визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Встановлено, що проведення оцінки на підставі нової методики призведе до деякого зменшення показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель.

Ключові слова: капіталізований рентний дохід, агровиробнича група ґрунтів, природно-сільськогосподарський район, грошова оцінка земель.

Владимир Опара, Елена Домбровская

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В 2017 ГОДУ

В статье рассмотрены направления реализации в Украине нового методического подхода к проведению нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения в 2017 году - в соответствии с нормативом капитализированного рентного дохода. Приведена последовательность выполнения расчетов по определению нормативной денежной оценки земельного участка сельскохозяйственного назначения. Установлено, что проведение оценки на основании новой методики приведет к некоторому уменьшению показателей нормативной денежной оценки сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: капитализированный рентный доход, агропроизводственная группа земель, природно-сельскохозяйственный район, денежная оценка земель.

Vladimir Opara, Helen Dombrovskaya

FEATURES OF THE STANDARD EVALUATION OF AGRICULTURAL LAND IN 2017

Normative pecuniary valuation of land belongs to important economic regulators of land relations in Ukraine. Indicators of monetary valuation of land plots are used to determine the size of the land tax, the State duty at exchange, inheritance and the donation of land rent for land plots of the state and communal property, loss of agricultural and forestry production, as well as in the development of indicators and economic mechanisms to stimulate rational use and protection of lands. Normative monetary valuation of agricultural land is defined according to the standards of capitalized rent income on land for agricultural purposes and indicators of soils bonitet by drafting evaluation scales of agroindustrial groups of soils in natural agricultural areas. Index of standard capitalized rent on income reflects the profitability of a business. The soil differences appear on soil maps and they are the main target of the regulatory evaluation. The main source of information about the soil cover of agricultural land should actually be made by Derzhgeocadastr archives and its subordinate State enterprises according to the results of standard evaluation of a single agricultural land plot under the territorial authority of Derzhgeocadastr through administrative services at the location of the land. An extract from the technical documentation about the regulatory assessments of land must be published in time not exceeding three working days from the date of receipt of the corresponding application. The introduction of new methodological approach to the standard evaluation of agricultural lands involves the simplification of access of landowners and land users to data evaluation, based on possible continuous evaluation of administrative districts and providing information about the assessment of the particular land plot in the form of extract from the technical documentation of the standard evaluation, which will be determined on the basis of standard evaluation scales of agroindustrial soil groups. This will allow to systematize the process of evaluation, eliminate foreign component in this area and provide the correct audit of agricultural land.

Keywords: rental capitalized income, agricultural land group, natural-agricultural area, monetary land valuation.

Вступ. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення має важливе значення з економічної точки зору в нашій державі. Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [1], нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Згідно зі ст.5 цього Закону, нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення плати за землю, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського

виробництва, для інших цивільно-правових угод. Також дані грошової оцінки використовують при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Закон України «Про оцінку земель» був прийнятий 11 грудня 2003 р. Ураховуючи той факт, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення була проведена у 1995 р., а згідно зі ст.18 Закону України «Про оцінку земель» [1] нормативна грошова оцінка розташованих за межа-

ми населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинна проводитися не рідше ніж один раз на 5-7 років, у нашій державі постала необхідність зміни методики визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Тому для підвищення об'єктивності показників оцінки прийнята Постанова Кабінету Міністрів України «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [10], яка має важливе значення.

Вихідні передумови дослідження. Проблематика науково-методичних засад грошової оцінки земель в Україні розкривається у роботах А.П. Вєрвейко [4], Ю.Ф. Дехтяренка [5], Щ.С. Дишкант [8], Д.С. Добряка [6], В.Я. Месель-Веселяка та М.М. Федорова [7] та інших дослідників. Проте питання удосконалення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, а також відповідної нормативно-правової бази все ще зберігає дискусійний характер.

Мета статті - аналіз оновлених методичних засад проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні з 2017 р.

Вклад основного матеріалу. Державний земельний кадастр щодо сільськогосподарських угідь в розрізі земельних ділянок включає такі відомості і документи: про місце розташування, правовий режим, розподіл серед власників землі та землекористувачів, кількісну та якісну характеристики, їх оцінку [9]. Рішення щодо проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки приймає орган виконавчої влади або місцевого самоврядування.

Над розробкою нової методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка повинна сформувати нову систему оподаткування у земельній сфері, працювало Міністерство аграрної політики та продовольства і Національна академія аграрних наук України.

Відповідно до «Методики...» [10] грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг,$$

де Гзд — нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Пагр — площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Гагр — нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Пнсг — площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полязахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, окрім тих, які віднесені

до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

Гнсг — норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

Для проведення грошової оцінки сільгоспземель використовується така одиниця, як агровиробничі групи ґрунтів, які були встановлені в Україні за часів великомасштабних ґрунтових обстежень у 1960-х рр. Розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів відображається на ґрунтових картах, і в сучасних умовах таку інформацію повинен надавати Держгеокадастр у відкритому доступі. Досить часто на практиці можуть зустрічатися земельні ділянки, на яких ґрунтовий покрив не визначався. Цю проблему треба вирішувати так: проведенням ґрунтового обстеження, яке в нас час є недешевим, або застосуванням деяких «усереднених» показників.

Для розрахунку нормативної грошової оцінки агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя необхідно знати бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів, середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району (вимірюється у балах від 0 до 100) і зазначений в методиці [10] норматив капіталізованого рентного доходу.

Закон України «Про оцінку земель» [1] вимагає використовувати норматив капіталізованого рентного доходу як основу для розрахунків. Це показник, який відображає середній прибуток з 1 гектара земель за сільськогосподарського використання, поділений на ставку капіталізації.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки проводиться сертифікованим інженером-землепорядником, котрий готує відповідну технічну документацію з нормативної грошової оцінки. Така документація повинна містити відповідні розрахунки та планово-картографічні матеріали і висновки державної землепорядної експертизи, яку проводять органи Держгеокадастру. Після отримання позитивного висновку експертизи технічна документація підлягає затвердженню районною радою. Лише після цього нові відомості про оцінку земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру і стають доступними для землевласників та землекористувачів.

Проведення оцінювання на підставі нової методики призведе до деякого зменшення показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель. Заступник голови ради асоціації «Земельна спілка України» Андрій Мартин вважає, що у масштабах держави рілля подешевшає з 30,9 до 27,5 тис. грн, багаторічні насадження — з 59,3 до 52,8 тис. грн, сіножаті — з 7,3 до 6,5 тис. грн, пасовища — з 5,7 до 5,1 тис. грн за 1 гектар. Пропорційно зміняться розміри податкових зобов'язань сільсько-

господарських виробників, а також орендні платежі. Водночас, в окремих областях (особливо південних) зниження нормативної оцінки буде істотно вищим, а в деяких областях оцінка виросте [3].

У посушливих степових регіонах, де ведення сільського господарства пов'язане з відповідними труднощами й ризиками, витрати сільгоспвиробників на виплату орендної плати після впровадження нової методики істотно скоротяться. Наприклад, у Херсонській області оцінка ріллі зменшиться з 34,7 до 22,8 тис. грн за гектар. Відповідно для власників земельних ділянок орендні платежі, за якими «прив'язані» до нормативної оцінки земельної ділянки, застосування нової оцінки стане неприємним сюрпризом — вони отримають менше грошей від орендарів, ніж отримували раніше. Агробізнесу стане легше, у соціально-економічному плані програє місцеве сільське населення [2].

За результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення надається витяг тери-

торіальним органом Держгеокадастру за місцезнаходженням земельної ділянки. На даний час такі витяги можна отримати через публічну кадастрову карту або подати заяву до Центру надання адміністративних послуг, який знаходиться при державних адміністраціях.

Висновки. Новий методичний підхід до визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення дозволить спростити методику оцінки даної групи земель, дасть змогу доступу землевласників та землекористувачів до бази даних оцінки, надавати інформацію про її грошову оцінку у формі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Ці нововведення дозволять систематизувати процес грошової оцінки, забезпечити аудит сільськогосподарських земель.

**Рецензент – кандидат економічних наук,
доцент М.І. Бідило**

Список використаних джерел:

1. Про оцінку земель: Закон України за станом на 11 груд. 2003 р // Новітнє земельне законодавство України: Збірник нормативно-правових актів. - Харків: ТОВ «Одісей», 2004. – С. 321 – 334.
2. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 3. – С. 30 – 50.
3. Мартин А.Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин // Землепорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 32 – 38.
4. Вервейко А.П. Сучасні питання нормативної грошової оцінки земель / А.П. Вервейко, Л.В. Сухомлін, О.П. Гаража. – Харків: Стиль издат, 2012. – 350 с.
5. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2002. – 256 с.
6. Добряк Д.С. Концептуальні засади розвитку методології ресурсної грошової оцінки земельних ділянок як важливої складової чинників удосконалення ринкових земельних відносин на регіональному рівні / Д.С. Добряк, В.М. Вітвицька // Землеустрій і кадастр. - 2009. – № 1. – С. 41.
7. Месель-Веселяк В.Я. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2016. – № 2. – С. 22.
8. Дишкант О.С. Організаційно-економічні проблеми удосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / О.С. Дишкант // Збірник наукових праць ВНАУ. – 2010. – № 3. – С.130 – 136.
9. Про державний земельний кадастр: Закон України за станом на 7 лип. 2011 р. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-VI>
10. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 лист. 2016 р [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/831-2016>

References:

1. Pro ocinku zemel': Zakon Ukrainy' za stanom na 11 grud. 2003 r [About the estimation of lands: Law of Ukraine from December, 11, 2003]. Novitnye zemel'ne zakonodavstvo Ukrainy': Zbirny'k normaty'vno-pravovy'x aktiv (2004) [The newest land legislation of Ukraine: Collection of legal acts]. Xarkiv: TOV «Odisej», 321-334.
2. Marty'n, A.G. (2013) Onovlennya metody'chny'x zasad normaty'vnoyi groshovoyi ocinky' zemel' sil'skogospodars'kogo pry'znachennya [Update of methodical principles of normative monetary estimation of agricultural lands]. Land management and cadastre, 3, 30-50.
3. Marty'n, A.G. (2011) Aktualizaciya pokazny'kiv normaty'vnoyi groshovoyi ocinky' zemel' sil'skogospodars'kogo pry'znachennya [Actualization of normative monetary estimation indexes of agricultural lands]. Land use Bulletin, 6, 32 – 38.
4. Vervejko, A.P., Suxomlin, L.V., Garazha, O.P. (2012). Suchasni py'tannya normaty'vnoyi groshovoyi ocinky' zemel' [Modern questions of normative monetary estimation of lands]. Xarkiv: Sty'g y'zdat., 350.
5. Dextyarenko, Yu.F., Ly'xogrud, M.G., Mancevy'ch, Yu.M., Palexa, Yu.M. (2002). Metody'chni osnovy' groshovoyi ocinky' zemel' v Ukraini [Methodical bases of monetary value of land in Ukraine]. Ky'iv: Profi, 256.

6. Dobryak, D.S., Vitvy'cz'ka, V.M. (2009). Konceptual'ni zasady` rozvy'tku metodologiyi resursnoyi groshovoyi ocinky` zemel'ny'x dilyanok yak vazhly'voyi skladovoyi chy'nny'kiv udoskonalennya ry'nkovy'x zemel'ny'x vidnosy'n na regional'nomu rivni [Conceptual methodological development principles of resource money estimation of lands as an important factors of the land market relations improvement at regional level]. Land management and cadastre, 1, 41.

7. Mesel'-Veselyak, V.Ya., Fedorov, M.M. (2016). Novi metody'chni pidxody` shhodo udoskonalennya normaty'vnoyi groshovoyi ocinky` zemel' sil's'kogospodars'kogo pry`znachennya [New methodical approaches in relation to the improvement of normative money estimation of agricultural lands]. Economy AIC, 2, 22.

8. Dy'shkant, O.S. (2010). Organizacijno-ekonomichni problemy` udoskonalennya groshovoyi ocinky` zemel' sil's'kogospodars'kogo pry`znachennya [Organizational- economic problems of monetary estimation of agricultural land improvement.]. Collection of scientific papers VNAU, 3, 130-136.

9. Pro derzhavny`j zemel'ny`j kadastr: Zakon Ukrainy` za stanom na 7 ly'p. 2011 r. [About the state land cadastre: Law of Ukraine from July, 6, 2011]. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-VI>

10 Pro zatverdzhennya Metody'ky` normaty'vnoyi groshovoyi ocinky` zemel' sil's'kogospodars'kogo pry`znachennya: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy` vid 16 ly'st. 2016 r [On the approval of normative monetary estimation of agricultural land methodology: Decree of the Cabinet Of Ministers Of Ukraine from Nov., 16, 2016]. Available: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/831-2016>

УДК 551.501:551.519.9(477.54)

Ганна Пасічник, бакалавр географії,

e-mail: anna1989pasechnik@ukr.net

Вікторія Машкіна, старший викладач

e-mail: v.mashkina@physgeo.com

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна



АНАЛІЗ ДИНАМІКИ НЕБЕЗПЕЧНИХ МЕТЕОРОЛОГІЧНИХ ЯВИЩ У МІСТІ ХАРКОВІ ЗА 2006-2015 рр.

У статті викладено результати аналізу небезпечних метеорологічних явищ у місті Харкові за 2006-2015 рр., розглянуто їх інтенсивність і тривалість. Визначено особливості мікроклімату міста. Велике місто збільшує показник температури повітря, цьому сприяють робота транспорту, а також теплові викиди промислових підприємств, значний прогрів будівель та асфальтового покриття. Проаналізовано динаміку сильних дощів, ожеледі, хуртовин, гроз, туманів та сильних снігопадів за досліджуваній період. Визначено загальні тенденції утворення та зміни проявів небезпечних метеорологічних явищ.

Ключові слова: небезпечні метеорологічні явища, місто Харків, сильний дощ, гроза, туман, ожеледь, сильний снігопад, хуртовина.

Анна Пасечник, Виктория Машкина

АНАЛИЗ ДИНАМИКИ ОПАСНЫХ МЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИХ ЯВЛЕНИЙ В ГОРОДЕ ХАРЬКОВЕ ЗА 2006-2015 гг.

В статье изложены результаты анализа опасных метеорологических явлений в городе Харькове за 2006-2015 гг., рассмотрены их интенсивность и продолжительность. Определены особенности микроклимата города. Большой город увеличивает показатель температуры воздуха, этому способствуют работа транспорта, а также тепловые выбросы промышленных предприятий, значительный прогрев зданий и асфальтового покрытия. Проанализирована динамика сильных дождей, гололёда, выюг, гроз, туманов и сильных снегопадов за исследуемый период. Определены общие тенденции образования и изменения проявлений опасных метеорологических явлений.

Ключевые слова: опасные метеорологические явления, город Харьков, сильный дождь, гроза, туман, гололёд, сильный снегопад, выюга.

Hanna Pasichnyk, Viktoriia Mashkina

ANALYSIS OF DANGEROUS WEATHER EVENTS' DYNAMICS IN KHARKIV FOR 2006-2015

The article covers features of the geographical location, natural conditions, technogenic and architectural planning features of the territories of Kharkiv city, which form a unique microclimate. The high-pressure zone crosses the area of the city, which is reflected in the anti-cyclonic activity. The big city increases the air temperature. This is facilitated by the work of transport, as well as thermal emissions from industrial enterprises, significant heating of buildings and asphalt covering. The city's climate is formed as a result of the interaction of large-scale atmospheric processes and the underlying surface.