

ВПЛИВ ЕКОНОМІЧНИХ РЕГУЛЯТОРІВ НА ЕФЕКТИВНІСТЬ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ У ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ

А.Й. Дорош
аспірант

Національний університет біоресурсів
і природокористування України
(Україна, м. Київ; e-mail: doroshandriy1@ukr.net)

У статті проаналізовано чинну методіку проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, вивчено можливість застосування цього виду оцінки як інструменту управління землекористуванням. Встановлено, що оновлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель відбувається без дотримання встановленого терміну передбаченого законом (один раз у 5–7 років). Натомість запропоновано створити можливість автоматично й постійно здійснювати розрахунок нормативної грошової оцінки земель, що дало змогу б актуалізувати її відповідно до поточної ситуації. Встановлено, що чинна методологія обчислення нормативного капіталізованого рентного доходу визначається як середнє значення відношення рентного доходу до облікової ставки НБУ за останні роки, що передують року проведення нормативної грошової оцінки земель. Визначено, що, на відміну від попередньої методіки, чинна лише опосередковано пов'язана з цінами реалізації сільськогосподарської продукції й відповідно рентабельності сільськогосподарського виробництва, особливо в реальному часі. Розроблено сценарії потенційного впливу даних показників на нормативну грошову оцінку в разі їх одночасного врахування в методіці обчислення нормативного капіталізованого рентного доходу. Визначено розмір ставок земельного податку та ставок оренди земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, які можуть встановлювати органи місцевого самоврядування. Розраховано можливі значення земельного податку та вартість оренди комунальних земель і визначено, що орендні ставки й передусім вартість оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у комунальній власності, можуть бути інструментом управління землекористуванням. Встановлено, що використання цих інструментів сприятиме реалізації стратегії розвитку територіальних громад.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, капіталізований рентний дохід, земельний податок, оренда сільськогосподарських земель, управління землекористуванням, інструменти управління землекористуванням.

Постановка проблеми. Ефективність управління землекористуванням у територіальних громадах пов'язана з плануванням і прогнозуванням їх розвитку, пріоритетною складовою яких є проведення оцінки земель у цих спільнотах. Проте існує чимало проблемних питань стосовно проведення нормативної грошової оцінки земель у громадах як базиса для визначення податку на землю, а також орендної ставки для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній формах власності. Це зумовлено зміною методичних вимог до нормативної грошової оцінки земель, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», відповідно до якої нормативна грошова оцінка на землях сільськогосподарського при-

значення надалі проводиться диференційовано за сільськогосподарськими й несільськогосподарськими угіддями, розташованими на території земельного масиву сільськогосподарського призначення [1].

Калькуляція нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, а також деяких земель несільськогосподарського призначення (під господарськими будівлями і дворами) виконується на основі даних Державного земельного кадастру (бонітування ґрунтів, кількісної та якісної характеристик земель, економічної оцінки земель) та наявної документації із землеустрою. Вона проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності не рідше ніж один раз на 5–7 років [2].

У цій відповідності доречно дослідити можливість нормативної грошової оцінки зе-

мель не лише як фіскального інструменту, здатного наповнювати місцеві бюджети, але й як інструменту управління землекористуванням на території громад для реалізації обраної стратегії розвитку. Також такий підхід дасть можливість вчасно реагувати на поточні виклики, використовуючи фіскальну складову нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення не позбавлена проблемних питань, які потребують вирішення. Цій тематиці присвячено праці багатьох вітчизняних учених та практиків. У своїх роботах А.Г. Мартин досліджує чинну методику обчислення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення й аргументує необхідність її прив'язки до облікової ставки НБУ як вагомого економічного показника [3]. М.М. Федоров та В.Я. Месель-Веселяк у своїх працях акцентують увагу на необхідності враховувати ціни на реалізацію продукції сільськогосподарських товаровиробників й відповідно їх рентабельності при визначенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [4, 5]. Наголошують на проблемі невідповідності нормативної грошової оцінки реальній економічній ситуації Ю.Ф. Дехтяренко, Ю. М. Манцевич, Ю.М. Палеха [6]. В.М. Заяць вважає, що оцінка сільськогосподарських ділянок має враховувати наявні на ній поліпшення [7].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Хоча впродовж минулого десятиліття здійснено значну кількість досліджень, що стосуються нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, проте залишаються прогалини у дослідженні можливості її застосування не лише як фіскального інструменту, здатного наповнювати місцеві бюджети, але й як інструменту управління землекористуванням на території громад для реалізації обраної стратегії розвитку.

Мета статті — дослідити вплив застосування нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на ефективність управління землекористуванням територіальних громад.

Викладення основного матеріалу. Основою для обчислення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є норматив капіталізованого рентного доходу, що визначається для земель сільськогосподарського призначення в розрізі природно-сільськогосподарських районів та показники бонітування ґрунтів, які отримуються способом

складання шкал нормативної грошової оцінки агрогосподарських груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь) [1].

Відповідні шкали нормативної грошової оцінки для агрогосподарських груп ґрунтів у розрізі сільськогосподарських угідь розробляються на території кожного природно-сільськогосподарського району, після чого залежно від наявних агрогосподарських груп ґрунтів у межах земельної ділянки визначається її нормативна грошова оцінка [1].

Проте більш вагомою з точки зору аналізу методології розрахунків є інша складова визначення нормативної грошової оцінки земель — норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя на території природно-сільськогосподарського району. Водночас існує потреба в проведенні додаткових досліджень стосовно того, яким чином цей норматив визначається, як часто оновлюється, індексується та його прив'язку до поточних тенденцій на ринку сільськогосподарської продукції. Як зазначено вище, цей норматив для природно-сільськогосподарських районів наведено у додатку до методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Для Харківської області, на території якої знаходиться Коломацька ОТГ, ці нормативи наведено у гривнях на гектар (табл. 1).

Проте важливо розуміти, яким чином визначено наведені у табл. 1 нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення. Порядок розрахунку, формула за якою визначаються ці нормативи не наведені ані у згаданій вище постанові КМУ, ані в ЗУ «Про оцінку земель», ані в порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Порядок обчислення цього нормативу оприлюднено А.Г. Мартином у науковій статті від 2013 р., відповідно до якого запропоновано визначати капіталізований рентний дохід, як середнє значення відношення рентного доходу до облікової ставки НБУ за останні роки, що передують року проведення нормативної грошової оцінки земель [3].

Рентний дохід, на його думку, формується з таких показників:

- частина результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, що припадає на рентний дохід, млн грн;
- частина витрат, що припадає на виплату орендної плати власникам земельних ділянок (земельних часток (паїв)), млн грн;
- частина витрат, що припадає на виплату орендної плати за земельні ділянки державної

Таблиця 1

Нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Харківської області, грн/га [1]

Природно-сільсько-господарський район	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножати	Пасовища	Несільсько-господарські угіддя
Валківський	31 923,25	65 589,25	5 797,62	6 621,83	28 669,06
Харківський	31 923,25	67 015,1	6 522,33	6 232,31	
Великобурлуцький	31 923,25	68 440,95	6 522,33	6 232,31	
Зачепилівсько-Близнюківський	33 175,15	65 589,25	6 280,76	6 427,07	
Балаклійський	32 549,2	65 589,25	6 280,76	6 816,59	
Куп'янський	30 045,42	67 015,1	6 522,33	6 232,31	

та комунальної власності сільськогосподарського призначення, млн грн;

- абсолютний рентний дохід, що формується завдяки державній підтримці сільського господарства України, млрд. грн. [3].

За його розрахунками, впродовж 2008–2011 рр. цей показник стрімко зростає від року до року й протягом трьох років зріс на понад 50% (від 19691,4 млн. грн. або 1083,9 грн/га у 2008 році до 31195,9 млн грн або 1690,3 грн/га у 2011 р.). Звідси висновок, що цей показник є дуже мінливим. Проте облікову ставку пропонується брати станом на момент виконання оцінки (в нашому прикладі станом на 2012 р. (7,75%)). Такий підхід видається сумнівним, адже використовуючи фінансові результати минулих років ми працюємо не з ціною грошей у ті роки, а з поточною. Протягом 2008–2011 рр. облікова ставка НБУ коливалась у межах 7,75–12% [8]. Результати обчислень наведено у табл. 2.

Отже, отримуємо значення нормативного капіталізованого рентного доходу станом на 2012 р. у розмірі 16 701,9 грн/га, яке насправді є середнім за чотири попередні роки. При цьому

ми не використовували ціну грошей (облікову ставку НБУ), яка була в ті роки, що вказує на необ'єктивність даних, а відтак актуальність у перспективі може бути поставлена під сумнів. Якщо ж акцентувати увагу на теперішньому часі й взяти до уваги те, що нормативна грошова оцінка оновлюється один раз на 5–7 років, а також відсутність індексації оцінки на період до 2023 р. [9], можна зробити висновок, що чим більше минає часу з моменту проведення нормативної грошової оцінки, тим менше вона відповідає поточній економічній ситуації.

При цьому акцентуючи увагу на методиці виконання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що діяла до набуття чинності нової методики, нормативний диференціальний (рентний) дохід визначався на основі поточної біржової або нормативної ціни реалізації зернових культур (без кукурудзи), яка приймалася єдиною для відліку нормативного диференціального доходу на всіх агровиробничих групах ґрунтів, яка застосовується також і при фактичному обчисленні нормативної грошової оцінки окремої ділянки [4]. Хоча поточна біржова вартість або

Таблиця 2

Визначення капіталізованого рентного доходу, що припадає на 1 га земель сільськогосподарського призначення у 2008–2011 роках [3]

Рік	Землекористування сільськогосподарських підприємств, тис. га	Рентний дохід, грн/га	Облікова ставка НБУ (на 2012 р.),%	Капіталізований рентний дохід, грн/га
2011	18 455,8	1 690,3	7,75	21 810,4
2010	18 453,8	1 272,2	7,75	16 415,6
2009	18 225,1	1 131,2	7,75	14 596,0
2008	18 167,4	1 083,9	7,75	13 985,6
Середнє значення				16 701,9

нормативна ціна реалізації зернових культур (без кукурудзи) надає прив'язку до поточної економічної ситуації в галузі, проте виконання нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель лише раз на 5–7 років зумовлює все більшу розбіжність з реальною ринковою та економічною ситуацією з плином часу, особливо у кризові періоди.

Найчастіше такі тенденції спостерігалися на початку третього тисячоліття, коли при стрімкому зростанні ринкових цін на земельні ділянки, а також цін на сільськогосподарську продукцію (в період 2000–2007 р.) нормативна оцінка змінювалась лише індексуванням і перестала відображати реальний стан економіки землекористування. Ще безглуздішою виглядає ситуація в період кризи, коли ринкові ціни стрімко знизились, але через інфляційну індексацію нормативна оцінка так само стрімко продовжувала зростати. Таким чином ми отримуємо ситуацію, в якій нормативна грошова оцінка як базис оподаткування замість зниження рівня оподаткування земельних ділянок з метою стабілізації ринку сільськогосподарської продукції, прискорила зростання цін та посилила економічні проблеми виробників сільськогосподарської продукції. Зростання базису оподаткування в період кризи є додатковою проблемою для економіки [6].

Цією методикою приймався термін капіталізації в 33 роки, що відповідає ставці капіталізації у 3% [4], що, на нашу думку, є вельми нереалістичним показником. Аргументуючи сказане, відзначимо, що при ставці капіталізації нижчій за коефіцієнт інфляції (знецінення грошей) та обліковій ставці НБУ (мінімальна вартість залучення кредитних коштів) ведення сільськогосподарського виробництва є збитковим.

Проаналізувавши ситуацію, що склалася з визначенням нормативного капіталізованого рентного доходу ми дійшли висновку, що є два показники, які чітко прив'язані до поточної ринкової та економічної ситуації, а саме: 1) ціна реалізації сільськогосподарської продукції; 2) вартість грошей в економічній системі (облікова ставка НБУ). Саме від них значною мірою залежить рентабельність сільськогосподарського бізнесу. Важливо відзначити, що ці показники є мінливими й відповідно важливою була б можливість автоматично перераховувати нормативну грошову оцінку земельних ділянок у випадку суттєвої зміни цих показників. Це пов'язано з тим, що базис оподаткування повинен реагувати на істотні зміни ринкової чи економічної ситуації. Відповідно зникне потреба індексувати нормативну грошову оцінку, адже вона реагуватиме на зміну ринкових умов.

На нашу думку, вагомим недоліком сучасної методики визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є те, що вона не залежить від цих показників одночасно, а лише від облікової ставки НБУ, хоча ці показники доповнюють одне одного (рис. 1).

Відповідно можна вести мову про чотири різні сценарії спільного впливу зміни ціни реалізації сільськогосподарської продукції та облікової ставки НБУ у разі, якби це передбачалося методикою обчислення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, на значення нормативного капіталізованого рентного доходу. Ці сценарії мають загалом три результати, адже як одночасне зростання, так й одночасне падіння обох показників на близькі одне до одного значення врівноважують ефект одне від одного й значен-

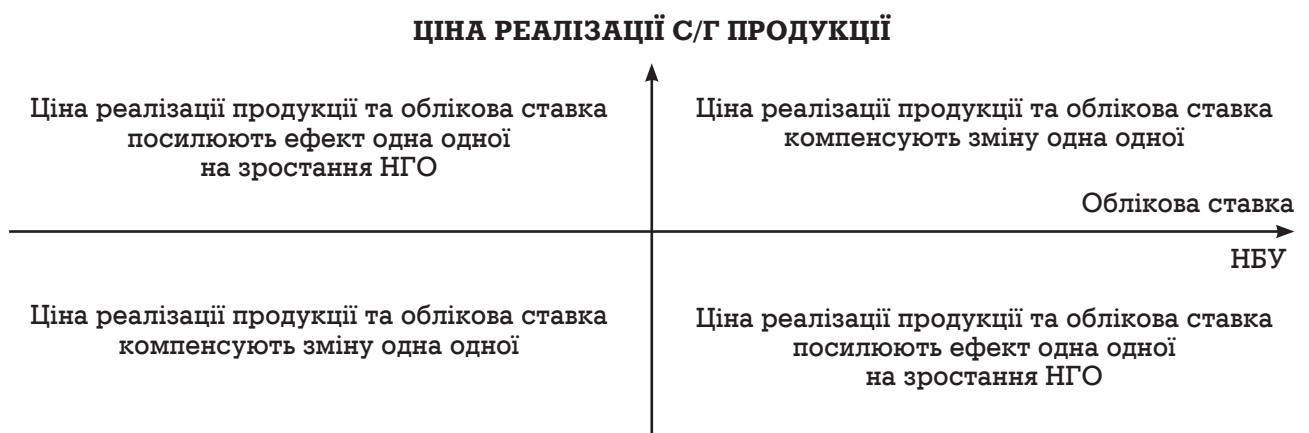


Рис. 1. Оцінка спільного ефекту зміни ціни реалізації сільськогосподарської продукції та облікової ставки НБУ

ня нормативного капіталізованого рентного доходу істотно не зміниться. У випадку зростання обох показників, зазвичай зростання облікової ставки є реакцією на зростання цін на продовольчі товари з метою сповільнення інфляції й цей сценарій трапляється доволі таки часто в усьому світі. У випадку ж падіння обох показників, зниження відсоткової ставки часто є реакцією на падіння цін і сповільнення економіки, адже має на меті пожвавлення економічної активності та повільне стійке зростання цін у межах 1–3% на рік. Обидва сценарії є доволі таки типовими. Що ж стосується інших двох сценаріїв, то при зростанні цін та зниженні облікової ставки відбувається пожвавлення економіки і зростання інфляції, відповідно значно зростатиме нормативний капіталізований рентний дохід, що призведе, до підвищення податкового навантаження, що в цій ситуації не є критичним, проте прискорить інфляцію на ринку сільськогосподарської продукції. У випадку ж падіння цін на реалізацію сільськогосподарської продукції та зростання облікової ставки рентабельність стрімко знижується, а можливість отримати кредитні кошти під низькі відсотки відсутня. У такому випадку суттєве зниження капіталізованого рентного доходу й відповідно податкового навантаження може істотно допомогти виробникам сільськогосподарської продукції подолати складні часи.

Достатньо суттєвим та одним із визначальних інструментів розвитку територіальних громад є ставка земельного податку і ставка орендної плати за користування землями комунальної власності. Адже саме місцеві громади встановлюють податкові ставки земельного податку та передають землі комунальної власності в оренду [10]. Перерахунок нормативного капіталізованого рентного доходу в автоматичному режимі є все ж урядовим інструментом.

Отже, варто звернути увагу також і на земельний податок та податкові ставки, які може встановлювати місцева громада, а саме:

- за земельні ділянки з проведеною нормативною грошовою оцінкою податок на землю становить не більше 3%;
- за землі сільськогосподарських угідь ставка податку на землю не може встановлюватися понад 1% та менше 0,3% нормативної грошової оцінки;
- за земельні ділянки, що знаходяться поза населеними пунктами і не мають нормативної грошової оцінки, ставка податку на землю становить не більше 5% нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по відповідній області [10].

Також варто зазначити, що орендна ставка за користування землями комунальної влас-

ності не може бути нижчою за ставку земельного податку для відповідної категорії земель і не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки земельної ділянки [10].

Необхідно визначити вплив як вищеведених ринкових та економічних показників й інструментів, так і ставки податку й оренди на зміну платежу за використання земельної ділянки та відповідно вплив на рентабельність різних видів сільськогосподарської діяльності. Також важливо оцінити можливості через встановлення/зміни податкових та орендних ставок впливати на обраний землекористувачами вид діяльності. З цією метою проведено розрахунки на прикладі окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення на території Коломацької ОТГ. Відзначимо, що станом на 2020 р. Коломацька селищна рада встановила для всіх земель сільськогосподарського призначення незалежно від форми власності та цільового призначення податок у розмірі 1% для земель з проведеною НГО (нормативно грошова оцінка) і 3,5% для земель без проведеної НГО [11]. У табл. 3 наведено розрахунок розміру земельного податку та орендних платежів залежно від ставки на основі значення нормативної грошової оцінки ріллі на території Коломацької ОТГ.

З метою визначення можливого простору для маневру, наявного у місцевих громадах, обчислено розмір земельного податку для 10 випадкових земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а саме: 01.01 — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, 01.02 — для ведення фермерського господарства і 01.03 — для ведення особистого селянського господарства [12], які є найпоширенішими на території Коломацької ОТГ, а також є ріллею, адже розрахунок здійснено саме за НГО ріллі. Частина з них перебуває у власності приватних осіб, а частина — у комунальній власності, які надані в оренду. Проте, за які з них сплачується орендна плата чи земельний податок фактично не має значення для цих розрахунків, бо вони є радше порівняльними й на їх основі перевіряється, чи можуть ставки земельного податку та оренди бути реальним інструментом управління землекористуванням, чи ні.

З одного боку зміни ставок, передусім їх зниження, може бути реакцією органів місцевого самоврядування у кризові періоди з метою послабити фіскальний тиск на підприємства, що діють на території громади. Важливо зазначити, що громади мають можливість змінювати податкові ставки протягом року [14]. Також можливо зменшити орендну плату, чи взагалі звільнити орендаря від сплати оренди на певний період з метою зниження його збит-

Таблиця 3

Розрахунок розміру земельного податку та орендних платежів залежно від ставки на території Коломацької ОТГ (розраховано автором за [11; 13])

НГО, грн/га	Податок, %		Оренда, %				
	0,3	1	3,5	5	8	10	12
32581,86	97,75	325,82	1140,37	1629,09	2606,55	3258,19	3909,82
34427,03	103,28	344,27	1204,95	1721,35	2754,16	3442,70	4131,24
32549,17	97,65	325,49	1139,22	1627,46	2603,93	3254,92	3905,90
17771,53	53,31	177,72	622,00	888,58	1421,72	1777,15	2132,58
27189,94	81,57	271,90	951,65	1359,50	2175,20	2718,99	3262,79
35948,30	107,84	359,48	1258,19	1797,42	2875,86	3594,83	4313,80
31923,26	95,77	319,23	1117,31	1596,16	2553,86	3192,33	3830,79
31923,24	95,77	319,23	1117,31	1596,16	2553,86	3192,32	3830,79
18122,27	54,37	181,22	634,28	906,11	1449,78	1812,23	2174,67
18260,96	54,78	182,61	639,13	913,05	1460,88	1826,10	2191,32

ків у кризовий період. Відповідно до пункту 1 статті 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки засноване на договорі [15]. Отже, орендодавець та орендар за обопільною згодою мають право внести тимчасові чи постійні зміни в договір оренди земельної ділянки.

Іншим аспектом, що стосується саме управління земельними ресурсами є можливість визначати різні податкові ставки для земель з різним цільовим призначенням. Проте відсутня можливість встановлювати різні ставки земельного податку за видом чи способом обробітку земель. Наприклад, відсутня можливість встановити для земельних ділянок, на яких ведеться органічне землеробство, нижчу ставку земельного податку, а ніж для тих, на яких ведеться класичне землеробство, якщо ці земельні ділянки мають однакове цільове призначення. Орендна плата ж визначається окремо для кожної земельної ділянки, відповідно органи місцевого самоврядування мають набагато більше поле для маневру. Також варто зазначити, що визначення якогось виду(-ів) землекористування пріоритетним(-и) на території громади надасть певне підґрунтя наданню для ведення саме цього/цих виду(-ів) діяльності земельних ділянок в оренду за мінімально можливими орендними ставками на протипагу іншим видам використання. Наприклад, надавати земельні ділянки для ведення органічного землеробства за ставкою рівною земельному податку, а для ведення класичного землеробства за ставкою вищою в 3–4 рази.

Оцінюючи результати наведені у табл. 3, доцільно зауважити, що у разі застосуванню

мінімальної ставки земельного податку, визначеної ПКУ в розмірі 0,3% від НГО, на території Коломацької громади земельний податок становитиме від 53,31 до 107,84 грн/га для обраних земельних ділянок. Такі значення є доволі незначними і така ставка земельного податку цілком могла б застосовуватись для земель, які використовуються за обраними пріоритетними напрямками. Проте перепоною у цій ситуації може бути цільове призначення земельних ділянок, адже якщо йдеться про садівництво, а саме вид діяльності, що має окреме цільове призначення — 01.05 для індивідуального садівництва чи 01.06 для колективного садівництва [13], така можливість наявна. Натомість, якщо йдеться про органічне землеробство, можливість встановити окрему податкову ставку саме для такого виду діяльності відсутня, адже окремого цільового призначення земельних ділянок, на яких можна було б займатися винятково органічним землеробством, немає.

Як вже зазначалось, на 2020 р. Коломацька селищна рада встановила для всіх земель сільськогосподарського призначення незалежно від форми власності та цільового призначення податок у розмірі 1% для земель з проведеною НГО і 3,5% для земель без проведеної НГО [11]. Податок при ставці в 1% для обраних земельних ділянок коливається від 177,72 до 359,48 грн/га. Звісно ж він у понад 3 рази більший за мінімально можливий, проте в абсолютних цифрах така різниця є малою і може бути суттєвою лише для середніх і великих сільськогосподарських товаровиробників. Якщо ж говорити про ставку, встановлену для земельних ділянок, на яких не проведена НГО, то для

них земельний податок складає 3,5% від НГО по Валківському природно-сільськогосподарському району, яка становить 31 923,25 грн. Відповідно цей податок становитиме 1117,31 грн/га, а максимально можливий земельний податок для земельних ділянок сільськогосподарського призначення з невстановленою нормативною грошовою оцінкою на території Коломацької ОТГ становить 1596,16 грн/га, або 5% від НГО по Валківському ПСР.

Що стосується сільськогосподарських земель, що перебувають у комунальній власності на правах оренди, відзначимо, що для них максимальна ставка становить 12% від НГО, а саме 2132,58–4313,80 грн/га, що варто вважати доволі суттєвою сумою (особливо порівняно з мінімально можливою у розмірі 0,3% від НГО, у разі, якщо такою буде ставка земельного податку для цієї категорії земель). Відповідно використання ставок оренди сільськогосподарських земель, що перебувають у комунальній власності, як інструменту управління землекористуванням може бути ефективним, враховуючи 40-кратну різницю між мінімальним та максимальним значенням ставки й відповідно орендного платежу.

Висновки. Чинна методика містить лише один із визначених нами показників, які можуть пов'язувати значення капіталізованого рентного доходу й відповідно НГО з поточною ринковою та економічною ситуацією, а саме облікову ставку Національного Банку України. Натомість надзвичайно важливим показником є ціна реалізації сільськогосподарської продукції, який впливає на поточну рентабельність сільськогосподарського виробництва, проте не враховується в чинній методиці обчислення нормативної грошової оцінки земельних діля-

нок сільськогосподарського призначення. Тому, при розробленні нової методики обчислення НГО земель сільськогосподарського призначення варто віднайти можливість у збалансованому поєднанні впливу цих факторів на визначення капіталізованого рентного доходу.

Відзначимо, що врегулювання на законодавчому рівні можливості в оновленні нормативної грошової оцінки в автоматичному режимі у разі суттєвої зміни однієї зі складових її визначення може відігравати вагомий вплив на сприянні сільськогосподарським товаровиробникам з метою подолання кризових явищ. Такий інструмент без перебільшення ефективно б запрацював на всій території України.

Органи місцевого самоврядування можуть також впливати на розмір земельних платежів, проте не через можливість впливати на обчислення НГО чи її методику, а за рахунок встановлення ставок земельного податку, а також ставок оренди для сільськогосподарських земель, що перебувають у комунальній власності. Місцеві ради можуть, з одного боку, змінювати ставки з метою послабити чи посилити фіскальний тиск на підприємства, що діють на території громади. Можливість змінювати ставки земельного податку протягом року є перевагою. З іншого боку, податкові й особливо орендні ставки можуть бути вагомим інструментом управління землекористуванням на території громади, особливо це стосується орендних ставок на землі комунальної власності. Це дає можливість розвивати пріоритетні види землекористування на території громади, проте існує проблема зі ставками земельного податку, адже вони повинні бути однаковими для всіх земельних ділянок з однаковим цільовим призначенням.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#n11>
2. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
3. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Земельна спілка України. 2013. URL: <https://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya-metodichnikh-zasad-normativnoji-groshovoji-otsinki-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya>
4. Федоров М.М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави. *Економіка АПК*. 2009. №11. URL: http://eapk.org.ua/sites/default/files/eapk/2009/2009_11/09_11_00.pdf
5. Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 2, С. 22–29.
6. Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній базі. *Агросвіт*. 2010. №18. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/18_2010/3.pdf

7. Заяць В.М. Оцінка сільськогосподарських ділянок методичним підходом урахування витрат на земельні поліпшення. *Землевпорядний вісник*. 2011. № 1. С. 17–22.
8. Облікова ставка Національного банку України: Національний банк України. 2020. URL: <https://bank.gov.ua/monetary/stages/archive-rish>
9. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель: Лист Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 04.01.2019 № 22-28-0.22-125/2-19 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v2-19877-19>
10. *Податковий кодекс України*. 2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
11. Про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку на 2020 р.: Рішення XVI сесії VIII скликання Коломацької селищної ради від 10 липня 2019 р. URL: <http://kolomak-rada.gov.ua/wp-content/uploads/2019/07/zemelnij-podatok-na-2020-rik-10.07.2019.pdf>
12. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010р. № 548. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
13. *Нормативна грошова оцінка*. Держгеокадастр. 2020. URL: <https://ngo.land.gov.ua/uk/map/>
14. Плата за землю — 2019: нарахування і сплата. *Online бухгалтерія ua*. 2019. URL: <https://buh-ua.com.ua/uk/doc/53881/plata-za-zemlju-2019-narahuvannja-splata>
15. *Земельний кодекс України*. 2002. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

Інформація про автора

Дорош Андрій Йосипович — аспірант Національного університету біоресурсів і природокористування України (вул. Героїв оборони, 15, м. Київ, 03041, Україна; e-mail: doroshandriy1@ukr.net)

A.Y. Dorosh
Post-graduate student
National University of Life and
Environmental Sciences of Ukraine
(Ukraine, Kyiv; e-mail: doroshandriy1@ukr.net)

THE IMPACT OF ECONOMIC REGULATORS ON THE EFFICIENCY OF MANAGEMENT OF LAND USE IN TERRITORIAL COMMUNITIES

The article analyses the current methodology of conducting a normative monetary valuation of agricultural land, examines the possibility of using it as a land management tool. It is established that the updating of the technical documentation on the normative monetary valuation of land occurs without meeting the deadline stipulated by law. Instead, we suggested to automatically and continuously calculate the normative monetary valuation of land, to update it according to the current situation. It is established that the current methodology for calculating the normative capitalized rental income is defined as the average value of the ratio of rental income to the NBU discount rate for the last years preceding the year of the normative monetary valuation of land. It is determined that, unlike the previous methodology, the current one is only indirectly related to the prices of agricultural products and therefore the profitability of agricultural production, especially in real time. Scenarios for the potential impact of these indicators on the normative monetary valuation, if they are simultaneously considered in the methodology of calculating the normative capitalized rental income, are developed. The land tax rates, and rental rates of communal property land can be set by local self-government bodies. Their possible values have been calculated and it is determined that the rental rates and the cost of renting communal-owned agricultural land can be a land use management tool. It is established that the use of these tools will contribute to the implementation of the strategy of development of territorial communities.

Keywords: *normative monetary valuation, capitalized rental income, land tax, agricultural land lease, land use management, land use management tools.*

REFERENCES

1. On Approval of the Methodology for Regulatory Monetary Valuation of Agricultural Lands: Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine of November 16, 2016 No. 831 (2016). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#n11> (date of access: 12.04.2020). [In Ukr.].
2. On land valuation: Law of Ukraine (2004). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (date of access: 12.04.2020) [In Ukr.].
3. Martyn, A. (2013). Updating the methodological principles of normative monetary assessment of agricultural land. *Land Union of Ukraine*. URL: [Збалансоване природокористування № 1/2020](https://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya-</div><div data-bbox=)

- metodichnikh-zasad-normativnoji-groshovoji-otsinki-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya (date of access: 15.04.2020) [In Ukr.].
4. Fedorov, M. (2009) Normatyvna hroshova otsinka zemel yak skladova mekhanizmu rehuliatornoii polityky derzhavy [Normative monetary valuation of land as a component of the regulatory mechanism of the state]. *Ekonomika APK*, 11, 3–10. [In Ukr.].
 5. Mesel-Veseliak, V., Fedorov, M. (2016). Novi metodychni pidkhody schodo udoskonalennia normatyvnoii hroshovoii otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [New methodological approaches to improve the normative monetary valuation of agricultural land]. *Ekonomika APK*. 2: 22–29. [In Ukr.].
 6. Dekhtiarenko, Yu., Mantsevych, Yu. Palekha, Yu. (2010). Normatyvna hroshova otsinka zemel naselenykh punktiv: nazrila neobkhdnist zmin u pravovii ta metodolohichnii bazi [Normative monetary valuation of settlements lands: there is a need for changes in the legal and methodological base]. *Agrosvit*. 18, 8–12. [In Ukr.].
 7. Zaiats, V. (2011). Otsinka silskohospodarskykh dilianok motodychnym pidkodom urakhuvannia vytrat na zemelni polipshennia [Assessment of agricultural land by the methodological approach of taking into account the costs of land improvements]. *Zemlevporiadnyi visnyk*. 1: 17–22. [In Ukr.].
 8. NBU Key Policy Rate (2020). National Bank of Ukraine. URL: <https://bank.gov.ua/monetary/stages/archive-rish> (date of access: 19.04.2020)
 9. On indexation of the normative monetary valuation of land: *Letter of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre of 04.01.2019 № 22-28-0.22-125/2-19* (2019). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v2-19877-19> (date of access: 21.04.2020) [In Ukr.].
 10. *Tax Code of Ukraine* (2011). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (date of access: 21.04.2020) [In Ukr.].
 11. *On setting rates and privileges for payment of land tax for 2020*: Decision of the XVI Session of the 7th convocation of the Kolomatska Settlement Council of July 10, 2019 (2019). [Electronic source]. URL: <http://kolomak-rada.gov.ua/wp-content/uploads/2019/07/zemelnyj-podatok-na-2020-rik-10.07.2019.pdf> (date of access: 24.04.2020) [In Ukr.].
 12. *On Approval of the Classification of Specific Purpose of Land*: Order of the State Committee of Ukraine for Land Resources No. 548 of 23.07.2010 (2010). [Electronic source]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10> (date of access: 24.04.2020) [In Ukr.].
 13. *Normatyvna hroshova otsinka* [Normative monetary valuation] (2020). *The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre*. URL: <https://ngo.land.gov.ua/uk/map/> (date of access: 26.04.2020) [In Ukr.].
 14. *Plata za zemliu — 2019: narakhuvannia i splata* [Land payment — 2019: charges and payments] (2019). *Online bukhalteriia ua*. URL: <https://buh-ua.com.ua/uk/doc/53881/plata-za-zemlju-2019-narahuvannya-splata> (date of access: 28.04.2020) [In Ukr.].
 15. *Land Code of Ukraine* (2002). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (date of access: 29.04.2020) [In Ukr.].

Author

Dorosh Andriy Yosypovych — Post-graduate student, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine (15, Heroes of Defense St., Kyiv, 03041, Ukraine; e-mail: doroshandriy1@ukr.net).