

УДК: 322.64

О.С. Дишкант

Вінницький національний аграрний університет

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

В статті проведено аналіз основних організаційно-економічних проблем, які виникають при проведенні робіт з оновлення результатів грошової оцінки сільськогосподарських земель та пропонуються шляхи вирішення цих проблем.

Ключові слова: оцінка земель, грошова оцінка, вдасконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Вступ. Україна визнана країною з ринковою економікою. Хоча ще зарано говорити про відповідність українських економічних реалій всім вимогам ринку, однак саме вони мають стати орієнтиром для подальшого розвитку як економіки країни в цілому, так і окремих її галузей. Земельні ресурси є визначальними для сільського господарства. І проведення сучасної та об'єктивної оцінки земель є обов'язковою умовою підвищення ефективності господарювання на ній.

Постановка завдання. Основою сільськогосподарського виробництва є земля. Національне багатство України. Та чи знаємо ми, чим володіємо, чи можемо ми оцінити це багатство? Удосконалення методичних підходів до грошової оцінки сільськогосподарських земель є необхідною передумовою раціональної організації землекористування, захисту інтересів власників та користувачів земельних ділянок, держави та інших суб'єктів земельних відносин, інформаційного забезпечення оподаткування, охорони земель, організації та функціонування ринку земель. Над вивченням проблем грошової оцінки земель працює ціла когорта вітчизняних вчених, зокрема Саблук П.Т., Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М., Третяк А.М., Канаш О.П., Даниленко А.С., Трегобчук В.М., Добряк Д.С та багато інших. І все ж багато землеоціночних проблем залишаються невирішеними і в порядку дискусії має бути знайдено шлях їх розв'язання. Метою даного наукового дослідження є висвітлення основних організаційно-економічних проблем, які виникають в процесі проведення грошової оцінки сільськогосподарських земель та окреслення способів їх вирішення.

Результати. Аграрна реформа в Україні проводиться вже 20 років. Основна її мета – формування ефективного власника на землі – начебто досягнута. В повному обсязі проведена приватизації сільськогосподарських земель, працює механізм орендного землекористування. За результатами багаторічного господарювання на місцевих рівнях визначено добросовісних орендарів та орендодавців. Встановлено платність землекористування. Вдосконалюються договірні орендні відносини на основі вільно вибору орендаря та дотримання двосторонніх домовленостей.

Понад 6 млн. громадян України стали власниками земельних ділянок в результаті приватизації земель. Станом на 2009 рік орендні земельні відносини у Вінницькій області реалізовано у 1626 сільськогосподарських підприємствах на площі 915 тис. га.. Орендодавцями при цьому виступають понад 344 тис. власників земельних паїв. Укладено понад 386 тис. договорів оренди.

В ході реформування накопичився значний обсяг проблем, пов'язаних із земельно-майновими відносинами щодо земель сільськогосподарського призначення.

Землі сільськогосподарського призначення, як не банально це звучить, - основа економічної безпеки держави. І тому надзвичайно важливим є проведення сучасної комплексної оцінки ресурсного потенціалу землі.

До початку проведення сучасної земельної реформи показники оцінки землі не мали такого суттєвого значення, якого набули з моменту запровадження багатокладності на селі, платного землекористування, розвитку ринку землі. Крім того, проведення оцінки земель у грошовій формі в умовах товарно-грошових ринкових відносин є оптимальною за умов її об'єктивності.

Грошова оцінка земель, в тому числі сільськогосподарського призначення, в Україні проводиться з 1995 року. Застосовуються результати такої оцінки при земельному оподаткуванні, розрахунках з орендного землекористування, визначенні втрат сільського господарства від вилучення окремих ділянок при зміні їх цільового призначення (що останнього часу набуває особливого значення при активізації будівництва житлового і промислового) тощо. За сучасних умов застосування результатів нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель є методично та економічно виправданим.

Активне реформування як економіки України в цілому, так і земельних відносин, аграрної сфери зокрема, призвело до суттєвих змін об'єктів оцінки та якісних і кількісних його характеристик. Докорінно змінилися соціально-економічні умови сільськогосподарського виробництва та використання в ньому земель, що призвело до відповідних змін інформаційної бази проведення

оцінки. Об'єктивність оцінки земель передбачає в першу чергу точність розрахунку її показників, як якісних так і кількісних, враховуючі динамічні зміни. Все це обумовлює необхідність оновлення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та вдосконалення діючої методики оцінки.

На сьогодні основним методом оновлення даних грошової нормативної оцінки земель відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. "Про проведення індексації грошової оцінки земель" є проведення індексації оцінки виходячи з середньорічного індексу інфляції (нормативну грошову оцінку земель станом на 01.01.2010 за 2009 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації 1,059, або на коефіцієнт 3,2 індексувати грошову оцінку станом на 1.07.1995). За результатом проведеної індексації отримуємо усереднені дані зміни витратної частини формування результату сільськогосподарської праці. При цьому зовсім не враховуються індивідуальні зміни в структурі виробництва, організації технологій, результативність понесених витрат, тобто індивідуальні показники ефективності виробництва [2, с.5].

Оскільки грошова оцінка земель розраховується на основі даних економічної оцінки, необхідно провести оновлення її результатів. Зважаючи на зміни, що відбулись загалом в економіці та у господарюванні в сільському господарстві, результати економічної оцінки земель, проведеної ще у 1988 році, на сьогодні не є об'єктивним.

Для оновлення економічної оцінки земель необхідно оновити ґрунтові карти та визначити за останній період часу показники виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств. Складання нових ґрунтових карт має відбуватись за результатами масових ґрунтових обстежень. Замовниками проведення ґрунтових обстежень можуть виступати власники земельних ділянок, землекористувачі (в тому числі орендарі) і також держава.

Оскільки держава зацікавлена в тому, аби провести термінове масове обстеження стану ґрунтів, за рахунок бюджетних коштів покривається частина витрат, пов'язаних з проведенням ґрунтових обстежень. Так, вінницьке підприємство "Облдержродючість" пропонує свої послуги щодо проведення ґрунтових обстежень на таких умовах: для господарств з площею обстеження до 200 га вартість середнього загального аналізу становить 28,8 грн. Якщо ж площа обстеження перевищує 200 га, то замовнику доведеться сплатити 1,6 грн. за кожен обстежений гектар. При цьому держава на кожен гектар відшкодує виконавцю обстежень 4,7 грн. Тобто фактична вартість ґрунтового обстеження земель складає 6,3 грн./га.

Таким чином для підприємства-замовника за проведення ґрунтових обстежень слід сплатити при середньому розмірі господарств області 1000 га

всього 1600 грн. Господарствам немає ніякого сенсу замовляти проведення ґрунтових обстежень заради самого обстеження, воно має стати лише першим кроком в обґрунтуванні всієї системи ведення господарства – вибір спеціалізації, набору вирощуваних культур, способу обробітку ґрунту, систем машин і удобрення тощо.

Для вирішення проблеми здійснення ґрунтових обстежень у Вінницькій області вперше за останній час проводяться масові ґрунтові обстеження. Станом на початок 2010 року вони проведені в південних районах області (Пішанка, Томашпіль, Ямпіль) і продовжується в північному напрямку.

Нагадаємо, що основним показником обчислення нормативної грошової оцінки земель є урожайність. В свою чергу формування урожайності є складним комплексним показником, що формується в результаті впливу багатьох факторів. Узагальнюючим показником в розрахунку грошової оцінки є рентний дохід та окупність витрат. І тут є певне протиріччя: на формування доходу впливають не стільки витрати та урожайність, як ринкова ситуація, а витрат виробництва впливають на рівень урожайності досить обмежено. Іноді рівень урожайності зовсім не впливає на отриманий дохід. Тобто і надалі актуальним в розрахунках є використання натуральних показників – отримання рентного доходу з 1 га в центнерах озимої пшениці як найбільш розповсюдженої на території України культури.

Оновлення даних щодо виробничої діяльності при здійсненні грошової оцінки земель може бути проведене або за фактичними даними результатів господарювання – урожайності, виробничих витрат, або за нормативами урожайності та витрат по сільгоспкультурах в певних природних та економічних умовах. Також оновлення показників виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств стикається з такою новою проблемою, як ускладнення застосування економіко-статистичних методів аналізу, зокрема групування: сільськогосподарські підприємства різних організаційно-правових форм внаслідок реформування мають різні розміри, спеціалізацію, створюються та припиняють свою діяльність часто протягом досить короткого періоду, рівень виробництва в них дуже різниться.

Ще одна організаційна проблема проведення землеоціночних робіт – відсутність типових господарств. На відміну від часів, коли господарства, розташовані в приблизно однакових природних та ґрунтових умовах мали однакову структуру та рівень виробництва, на сьогодні структура виробництва в сільськогосподарських підприємствах може змінюватись мало не щороку як реакція на ринкову кон'юнктуру. До того ж, за такої великої кількості землевласників та невеликих розмірах обстежуваних ділянок доцільним можна

вважати укрупнення агровиробничих груп відповідно до існуючої типізації ґрунтів, а також переглянути межі природних сільськогосподарських районів.

Застосування нормативів при визначенні урожайності на типових ґрунтах та витрат виробництва сільгоспкультур також є проблематичним. Зокрема, проблемою є нормування використання техніки та її обслуговування на вирощуванні сільськогосподарських культур. Адже зараз господарства використовують значну кількість техніки закордонного виробництва, для якої не розроблено типових нормативів витрат. Крім того, з року в рік змінюється використання такої техніки по видах. Хоча дослідження показують, що технічний аспект не є вирішальним [3, с.12].

При нормуванні урожайності складність викликає непередбачуваність погодних умов та невизначена якість ґрунтів. З точки зору об'єктивності розрахунків використовувати нормативний метод доцільно. Фактичні дані окремих господарств враховують індивідуальні умови виробництва, які дуже різняться (від структури виробництва до набору техніки і застосовуваних засобів хімізації). При розробці ж нормативів можна виділити саме ті фактори, які найбільше впливають на продуктивність земель та обчислити їх нормативне значення на формування 1 ц врожаю тощо. От тільки розробка нормативів за умов різноманітності технологій є надзвичайно складною справою.

Нормування спирається на фактичні дані попередніх періодів. На жаль, в Україні коливання рівнів витрат в останній час не є передбачуваним і об'єктивним, що ускладнює розробку типових нормативів. Однак наявність натуральних нормативів комплексу витрат при забезпеченні певної цінової стабільності дасть змогу розрахувати відповідні грошові витрати. Адже лише за відносно стабільних і прогнозованих економічних умов можливим є застосування в умовних економічних розрахунках нормативного методу, навіть за існування певних тенденцій щодо зміни цих нормативів. Тобто нормативний метод оновлення даних економічної та грошової оцінки є більш доцільним, ніж перерахунок фактичних даних минулих оцінок.

Для тих земельних ділянок, що постійно використовуються у сільськогосподарському виробництві, можливим є використання даних попередньо проведеної оцінки, зробивши необхідне корегування показників. Корегування слід провести щодо динаміки зміни витрат виробництва та рівня урожайності вирощуваних культур, враховуючи зміну структури виробництва по культурах та зміну цін на них.

Однак використання для проведення грошової оцінки земель фактичних даних можливе лише для тих господарств і окремих земельних ділянок, де велось сільськогосподарське виробництво. Зрозуміло, що дохід можливо отримати лише за умов господарювання на землі. Але ж як бути з оцінкою тих

земель, що не використовуються в аграрному виробництві, вилучені з господарського обороту? Адже немає виробництва – немає доходу. Нажаль, реалії аграрного виробництва на сьогодні такі, що частина сільськогосподарських угідь не залучена до сільськогосподарського виробництва, не обробляється, продукція з таких ділянок не отримується. Зокрема, по Вінницькій області не обробляється майже 8% площ сільськогосподарських земель (хоч справедливо зауважимо, що останнім часом площі таких земель суттєво скоротилась). Дані ж десятирічної давнини не дають вірогідного уявлення про можливості використання цих ділянок у майбутньому з таким самим господарським результатом. Тобто те, що колись використання цих земель було економічно вигідним, не означає, що і в майбутньому буде отримано позитивний результат.

Значно полегшити процес перерахунку та оновлення даних земельної оцінки дає можливість комп'ютеризації цього процесу. Використання новітніх інформаційних технологій з використанням потужних баз даних збільшить швидкість та варіативність обробки даних, точність та достовірність розрахунків. До того ж це дозволить здешевіти весь комплекс землеоціночних робіт.

Взагалі, при розгляді питання грошової оцінки землі як оцінки її в якості засобу виробництва, просторового базису та капіталу слід перейти від суто теоретичних дискусій до практичних проблем застосування результатів оцінки земель в організації сільськогосподарського виробництва. Адже оцінка земель дозволить в першу чергу самим господарствам провести об'єктивний аналіз результатів господарської діяльності з урахуванням ефективності всього виробничого потенціалу, в тому числі землі як його визначальної складової. І вже на основі цього аналізу господарства зможуть оптимізувати свою роботу. Крім того, початкові та проміжні дані грошової оцінки, зокрема якісної оцінки, будуть використовуватись безпосередньо для обґрунтування виробничої програми. Застосування результатів ґрунтових обстежень в практиці успішних господарств доводить об'єктивну необхідність проведення таких обстежень в першу чергу в інтересах самих користувачів земель [1, с.41].

На державному рівня потрібно врешті рещт провести інвентаризацію всього земельного фонду країни, а не лише роками говорити про це. Необхідна система земельного кадастру, що буде реально працювати. Це дозволить вести облік всіх земель з подальшим моніторингом всіх змін, які відбуваються в природному, господарському та правовому статусі земельних ділянок.

В свою чергу держава отримує об'єктивну оцінку земельних ресурсів у складі ресурсного потенціалу країни та національного багатства. І, звичайно,

грошова оцінка буде використовуватись для тих цілей, що визначені Законом України “Про оцінку земель”.

Висновки. З часу проведення грошової оцінки земель в Україні у 1995 році відбулись значні природно-кліматичні, ґрунтові, організаційні та економічні зміни, що зробили її результати необ’єктивними та унеможливили їх подальше застосування. Зокрема, відбулись значні зміни погодних умов, що спричинило деяку зміну структури вирощуваної рослинницької продукції. Внаслідок реформування відносин власності та земельних відносин змінились організаційно-правові форми сільськогосподарських підприємств, змінився характер використання земель, частина продуктивних сільськогосподарських земель з різних причин була виключена з господарського обороту. Відповідно значно змінився стан ґрунтів. Реальний їх стан в переважній більшості господарств невідомий, оскільки масові ґрунтові обстеження не проводились. Зміна економічних умов господарювання в першу чергу стосується поглиблення диспаритету цін на сільськогосподарську та промислову продукцію та не виправданому і незбалансованому коливанню цін. Відповідно до змін, що відбулись, ускладнюється застосування для оновлення оцінки земель фактичних даних господарювання на землі, натомість очевидними стають переваги нормативного методу оцінки. Та основним має стати не власне проведення чи оновлення даних оцінки, а їх практичне господарське застосування в кожному сільськогосподарському підприємстві, а також для інших цілей, визначених законодавством.

Література

1. Добряк Д.С., Вітвицька В.М. Концептуальні засади розвитку методології ресурсної грошової оцінки земельних ділянок як важливої складової чинників удосконалення ринкових земельних відносин на регіональному рівні/ Добряк Д.С., Вітвицька В.М.// Землеустрій і кадастр.- 2009.- №1.- С.41-51
2. Методологічні та методичні засади удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.- ННІАЕ, 2009.- 31с.
3. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах // За ред.. Федорова М.М..- ННЦІАЕ, 2009.- 58 с.

Summary

The organizing-economic problems of improvement of money estimation agricultural lands / Dyshkant O.S.

The analysis of the main organizing-economic problems, which appear while renovation the result of money estimation of the agricultural lands and the way of their decision are proposed in the article.

Key words: land estimation, money estimation, improvement of money estimation agricultural lands

УДК 332:330.142.211

В.М. Бондаренко, к.е.н., доцент

Л.М. Бондаренко, к.е.н.

Вінницький національний аграрний університет

ПРИНЦИПИ АКТИВІЗАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ РЕСУРСНИХ МОЖЛИВОСТЕЙ СІЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНЬ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ СТРАТЕГІЇ РЕГІОНУ

Визначено поняття інвестиційної стратегії та вказано на її роль у ефективному економічному розвитку в регіоні. Охарактеризовано базові принципи формування інвестиційної стратегії в регіоні.

Ключові слова: інвестиційна стратегія, ефективність інвестиційних проектів, регіон, економічна ефективність, принципи інвестування.

Вступ. В загальноприйнятому розумінні інвестиційна стратегія — це стратегічний інвестиційний портфель, сформований в регіоні. Інвестиційний портфель визначає напрями інвестування і методи реалізації розвитку окремих сфер економіки. При цьому інвестиційна стратегія передбачає вибір галузей і суб'єктів господарювання для інвестування з техніко-економічним обґрунтуванням, пошук і формування інвестиційних ресурсів, розробку