

## ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА ЇЇ РОЛЬ ПІД ЧАС ФОРМУВАННЯ ВИТРАТ НА ВИРОБНИЦТВО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ПРОДУКЦІЇ ТА ПОСЛУГ

*В.Д. Цап, аспірант\**

*Розглянуто наслідки внесених змін до методики нормативно-грошової оцінки землі та їх роль при формуванні витрат сільськогосподарського виробництва. Обґрунтовано розрахунки збільшення витрат виробництва, сплати збільшених податків, враховуючи методику грошової оцінки землі для сільськогосподарського виробництва.*

**Методики нормативної грошової оцінки земель, податок на землю, земельні відносини, орендна плата, сільськогосподарські угіддя, економічне обґрунтування, формування витрат.**

Ринкові відносини в економіці країни потребують постійних змін на законодавчому рівні. Однією з таких змін є удосконалення методики нормативно грошової оцінки землі. Дотепер грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення здійснювалась за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України 1 липня 1995 року. Грошову оцінку здійснюють окремо по земельних угіддях, по орних, сіножатях, пасовищах, та ін. В основу розрахунку грошової оцінки земель покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур. Починаючи з 1 січня 2000 року, згідно із Законом України "Про плату за землю", прийнятим Верховною Радою, показники грошової оцінки земель щороку індексуються на коефіцієнт індексації. Згідно з новою редакцією Земельного Кодексу України та Закону України "Про оцінку земель", передбачено нормативно-грошову оцінку земель, яка використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичною основою досліджень є наукові праці вітчизняних вчених з питань використання земель (враховуючи методику оцінки землі), виявлення шляхів досягнення високих економічних результатів через контроль при формуванні витрат виробництва сільськогосподарської продукції, результати виробничої діяльності та статистичної звітності підприємств, інформація Міністерства аграрної політики, інформаційна мережа Інтернет.

**Мета дослідження** – вивчення реального стану формування витрат виробництва сільськогосподарської продукції в умовах законодавчих змін щодо змін до методики нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

\* Науковий керівник – доктор економічних наук, професор О.М. Шличак.

**Вклад основного матеріалу.** Основною і головною умовою існування людського суспільства є земля як найважливіше джерело національного багатства. Вона є незамінним засобом виробництва і виробничий процес здійснити без неї неможливо. Загальна площа землі України становить 60,4 млн га.

Згідно зі статистичними даними, сільськогосподарські угіддя України займають 41,7 млн га або 69,1 % від загальної площі земель, з яких частка ріллі становить 32,4 млн га (77,8%), сіножаті – 2,4 млн га (5,8%), пасовища – 5,5 млн га (13,2%), багаторічні насадження – 0,4 млн га (1,0%). Найбільшу цінність у складі сільськогосподарських угідь мають рілля та багаторічні насадження.

Основними землевласниками і землекористувачами є громадяни та сільськогосподарські підприємства, яким надано у власність та користування 36,8 млн га сільськогосподарських угідь і, серед них, 30,8 млн га рілля, що становить, відповідно, 88,3 % та 73,9 % від загальної площі.

Земля надається у приватну власність і користування громадянам України. Вони обробляють її самостійно або передають в оренду за договорами. Основний документ, який регулює земельні відносини, є Земельний кодекс, згідно з яким можливість купівлі-продажу існує, що, у своєму чергу, означає, що земля стала товаром. Водночас, земельним законодавством передбачено низку обмежень на купівлю-продаж земельних ділянок. У земельному кодексі встановлено, що власники земельних ділянок не мають права до 1 січня 2013 року будь-яким способом відчужувати належні їм ділянки.

Важливу зміну в земельні відносини вніс Уряд України Постановою Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року, за № 1185 “Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” затверджено коефіцієнт підвищення нормативної грошової оцінки землі сільськогосподарського призначення з 1 січня 2012 року в розмірі 1,756. Такі зміни, що збільшують середню оцінку вартість землі по Україні з 11,9 до 20,9 тис. грн за один гектар, в розрізі областей наведено в табл. 1.

Вказані зміни нормативно-грошової оцінки землі впливають на бюджет товаровиробників, власників землі та найманих працівників. Крім того, потрібно внести зміни до договорів оренди земельних ділянок, а це додаткові витрати.

Збільшення оцінної вартості сільськогосподарських земель з урахуванням коефіцієнта 1,756 підвищить податковий надходження в бюджет від сплати за землю та орендну плату для власників земельних ділянок. За 2011 рік орендодавці отримали плати на 6,05 млрд грн, у тому числі, 65 % (3,91 млрд грн) оплачено сільськогосподарською продукцією, 3 % (205,7 млн грн) послуги, і тільки 32 % (1,94 млрд грн) грошима.

У середньому по Україні орендна плата за земельні частки в 2011 становила 350,8 грн на 1 га.

Згідно зі статистичними даними орендна плата в грошовому виразі коливається від 258,9 грн на 1 га в Закарпатській області до 686,1 грн у Черкаській

кій. З 2012 р орендна плата за 1 га по, Україні в середньому становитиме 616,0 грн на 1 га тобто, підвищиться на 265,2 грн на гектар, або 75,6 %.

### 1. Нормативно грошова оцінка ріллі та перелогів в Україні станом на 1 січня 2012 року

№ з/п	Області України	Площа на 01.01.11 р., тис. га		Грошова оцінка 1 га, грн. (1995 р.).	Грошова оцінка з коефі-цієнтом (3,2x1,756)	Грошова оцінка в млн. грн.
		Всього	у т.ч. сіль-госп-угіддя			
1	Автономна республіка Крим	1279,3	715,8	4387,00	24651,40	31536,58
2	Вінницька	1728,8	955,3	3926,50	22063,80	38143,88
3	Волинська	674,3	201,5	3554,80	19975,10	13469,23
4	Дніпропетровська	2126,2	1234,5	3862,10	21701,90	46142,61
5	Донецька	1656,1	1008,1	4138,50	23255,10	38512,70
6	Житомирська	1177,1	407,3	2443,80	13732,20	16164,17
7	Закарпатська	199,9	34,2	3114,80	17502,70	3498,79
8	Запорізька	1905,2	1133,5	4018,2	22579,10	43017,64
9	Івано-Франківська	402,2	98,9	3392,10	19060,90	7666,29
10	Київська	1368,8	916,0	3795,70	21328,80	29194,86
11	Кіровоградська	1762,0	1016,7	3811,40	21417,00	37736,79
12	Луганська	1329,7	766,5	3148,70	17693,20	23526,61
13	Львівська	797,1	212,1	3161,10	17762,90	14158,77
14	Миколаївська	1701,3	950,3	3130,30	17589,80	29925,50
15	Одеська	2099,6	1223,8	3337,80	18755,80	39379,61
16	Полтавська	1776,8	1258,9	4121,00	23156,70	41144,87
17	Рівненська	661,6	272,1	3728,60	20951,70	13861,68
18	Сумська	1227,6	717,1	3494,30	19635,20	24104,14
19	Тернопільська	860,7	453,7	3767,60	21170,90	18221,79
20	Харківська	1941,0	1165,6	3860,20	21691,20	42102,69
21	Херсонська	1777,2	806,3	4108,30	23085,40	41027,30
22	Хмельницька	1255,6	635,5	4096,50	23019,10	28902,72
23	Черкаська	1280,3	881,0	4727,50	26564,80	34010,87
24	Чернівецька	333,0	112,9	4037,50	22687,50	7554,94
25	Чернігівська	1453,2	813,5	2899,80	16294,60	23679,25
	Всього по Україні	32786,7	18453,8	3734,20	20983,20	687970,43

У цілому сума орендної плати по Україні за 17,5 млн га сільськогосподарських угідь, які взято в оренду, враховуючи збільшення до 616,0 грн за 1 га, збільшиться до 10,63 млрд грн або на 75,6 %.

Зі змінами нормативно-грошової оцінки земель, Уряд України, своїм рішенням, узаконив відрухування до місцевого бюджету. Зі збільшенням орендної плати за земельні ділянки, надходження в бюджет місцевих органів управління, у вигляді податку з доходів фізичних осіб збільшиться до 1 594,4 млн грн у 2012 р., замість 907,9 млн грн в 2011 р., та податок на землю з 171,4 млн грн до 300,9 млн грн у розрізі областей дані наведено в табл. 2.

кй. З 2012 р орендна плата за 1 га по, Україні в середньому становитиме 616,0 грн на 1 га тобто, підвищиться на 265,2 грн на гектар, або 75,6 %.

### 1. Нормативно грошова оцінка ріллі та перелогів в Україні станом на 1 січня 2012 року

№ з/п	Області України	Площа на 01.01.11 р., тис. га		Грошова оцінка 1 га, грн. (1995 р.).	Грошова оцінка з коефі-цієнтом (3,2x1,756)	Грошова оцінка в млн. грн.
		Всього	у т.ч. сіль-госп-угіддя			
1	Автономна республіка Крим	1279,3	715,8	4387,00	24651,40	31536,58
2	Вінницька	1728,8	955,3	3926,50	22063,80	38143,88
3	Волинська	674,3	201,5	3554,80	19975,10	13469,23
4	Дніпропетровська	2126,2	1234,5	3862,10	21701,90	46142,61
5	Донецька	1656,1	1008,1	4138,50	23255,10	38512,70
6	Житомирська	1177,1	407,3	2443,80	13732,20	16164,17
7	Закарпатська	199,9	34,2	3114,80	17502,70	3498,79
8	Запорізька	1905,2	1133,5	4018,2	22579,10	43017,64
9	Івано-Франківська	402,2	98,9	3392,10	19060,90	7666,29
10	Київська	1368,8	916,0	3795,70	21328,80	29194,86
11	Кіровоградська	1762,0	1016,7	3811,40	21417,00	37736,79
12	Луганська	1329,7	766,5	3148,70	17693,20	23526,61
13	Львівська	797,1	212,1	3161,10	17762,90	14158,77
14	Миколаївська	1701,3	950,3	3130,30	17589,80	29925,50
15	Одеська	2099,6	1223,8	3337,80	18755,80	39379,61
16	Полтавська	1776,8	1258,9	4121,00	23156,70	41144,87
17	Рівненська	661,6	272,1	3728,60	20951,70	13861,68
18	Сумська	1227,6	717,1	3494,30	19635,20	24104,14
19	Тернопільська	860,7	453,7	3767,60	21170,90	18221,79
20	Харківська	1941,0	1165,6	3860,20	21691,20	42102,69
21	Херсонська	1777,2	806,3	4108,30	23085,40	41027,30
22	Хмельницька	1255,6	635,5	4096,50	23019,10	28902,72
23	Черкаська	1280,3	881,0	4727,50	26564,80	34010,87
24	Чернівецька	333,0	112,9	4037,50	22687,50	7554,94
25	Чернігівська	1453,2	813,5	2899,80	16294,60	23679,25
	Всього по Україні	32786,7	18453,8	3734,20	20983,20	687970,43

У цілому сума орендної плати по Україні за 17,5 млн га сільськогосподарських угідь, які взято в оренду, враховуючи збільшення до 616,0 грн за 1 га, збільшиться до 10,63 млрд грн або на 75,6 %.

Зі змінами нормативно-грошової оцінки земель, Уряд України, своїм рішенням, узаконив відрахування до місцевого бюджету. Зі збільшенням орендної плати за земельні ділянки, надходження в бюджет місцевих органів управління, у вигляді податку з доходів фізичних осіб збільшиться до 1 594,4 млн грн у 2012 р., замість 907,9 млн грн в 2011 р., та податок на землю з 171,4 млн грн до 300,9 млн грн у розрізі областей дані наведено в табл. 2.

**2. Розрахунковий розмір плати податку на землю та податку з доходів фізичних осіб  
у розрізі областей України**

№ з/п	Області України	Площа на 01.01.11 р., тис. га			Грошова з коєфі- цієнтом (3,2 x 1,756)	Розрахункова сума податку на землю 0,10 %, тис. грн.		Податок на доходи фізичних осіб, тис. грн.	
		Всього	у т.ч. сіль- госпугіддя	із них оренда		без коєф. 1,756	з коєф. 1,756	без коєф. 1,756	з коєф. 1,756
1	АР Крим	1279,3	715,8	610,6	24651,40	7926,22	31918,45	27360,72	48045,42
2	Вінницька	1728,8	955,3	924,6	22063,80	9734,82	17094,35	56539,64	99283,60
3	Волинська	674,3	201,5	193,8	19975,10	5384,97	9456,00	9053,78	15898,43
4	Дніпропетровська	2126,2	1234,5	1161,1	21701,90	11019,30	19349,89	66947,93	117560,5
5	Донецька	1656,1	1008,1	943,4	23255,10	8598,18	15098,40	49032,86	86101,69
6	Житомирська	1177,1	407,3	365,5	13732,20	6005,84	10546,26	19010,33	33382,13
7	Закарпатська	199,9	34,2	16,7	17502,70	1651,34	2899,75	680,48	1194,91
8	Запорізька	1905,2	1133,5	1081,4	22579,10	9931,90	17440,42	59259,81	104059,81
9	Івано-Франківська	402,2	98,9	95,8	19060,90	3298,99	5793,03	3623,72	6363,24
10	Київська	1368,8	916,0	862,8	21328,80	5492,39	9644,64	41815,80	73428,54
11	Кіровоградська	1762,0	1016,7	985,0	21417,00	9082,81	15949,42	56118,99	98544,05
12	Луганська	1329,7	766,5	730,8	17693,20	5676,90	9968,64	32923,05	57812,00
13	Львівська	797,1	212,1	199,4	17762,90	5929,95	10413,00	9107,94	15903,54
14	Миколаївська	1701,3	950,3	881,2	17589,80	7527,11	13217,60	41791,73	73300,27
15	Одеська	2099,6	1223,8	1176,9	18755,80	9376,45	16465,04	52352,87	91931,03
16	Полтавська	1776,8	1258,9	1212,2	23156,70	6842,41	12015,28	78712,71	138210,5
17	Рівненська	661,6	272,1	260,0	20951,70	4658,03	8179,50	13218,24	23211,2
18	Сумська	1227,6	717,1	689,8	19635,20	5698,06	10005,8	30460,74	53480,06
19	Тернопільська	860,7	453,7	448,7	21170,90	4913,67	8628,40	18738,00	32903,93
20	Харківська	1941,0	1165,6	1080,3	21691,20	9582,11	16826,18	43621,05	76598,50
21	Херсонська	1777,2	806,3	744,6	23085,40	12772,09	22427,79	37936,13	66615,84
22	Хмельницька	1255,6	635,5	610,4	23019,10	8122,04	14262,30	37936,13	66615,84
23	Черкаська	1280,3	881,0	863,7	26564,80	6048,62	10621,38	82458,20	144796,0
24	Чернівецька	333,0	112,9	108,7	22687,50	2845,26	4996,27	6223,83	10929,05
25	Чернігівська	1453,2	813,5	793,9	16294,60	5937,99	10427,11	32935,17	57834,10
<b>Всього по Україні</b>		<b>32786,7</b>	<b>18453,8</b>	<b>17500,3</b>	<b>20983,20</b>	<b>171407,12</b>	<b>300990,9</b>	<b>907949,40</b>	<b>1594359,1</b>



Аналіз таблиці 2 свідчить, що, зі зміною нормативно-грошової оцінки землі по областях, податок на землю зростає прямо пропорційно збільшенню нормативної оцінки на коефіцієнт 1,756.

У структурі собівартості сільськогосподарської продукції власного виробництва в 2011 році, в сільських господарствах орендна плата за землю становить 6,05 млрд грн. Починаючи з 2012 року, орендна плата за земельні ділянки збільшиться до 10,6 млрд грн. Сільськогосподарські товаровиробники змушені будуть збільшити собівартість продукції власного виробництва на 4,55 млрд грн. У такому випадку, щоб залишити ефективність виробництва на тому ж рівні, потрібно буде зменшувати інші статті витрат або збільшувати ціну реалізації продукції, яку визначає не виробник продукції, а ринок.

Загалом сума орендної плати по Україні, за 17,5 млн га сільськогосподарських угідь, які взято в оренду, враховуючи збільшення орендної плати до 616,0 грн за 1 га, збільшиться до 10,6 млрд грн.

У 90-х роках у структурі собівартості продукції рослинництва до 30 % займала оплата праці, 8,7 % – відрахування на соціальні заходи, орендної плати за земельні ділянки не було. У 2010 році, беручи до уваги зростання вартості виробничих матеріальних ресурсів, у складі собівартості (1990 р. – 41 %, 2010 – 66 %), значно збільшуються витрати на оплату послуг сторонніх організацій (1990 р. – 10,4 %, 2010 р. – 24,3 %), у питомій вазі оплата праці зменшилася до 8,6 %, а відрахування на соціальні заходи до 3,1 %.

Збільшення питомої ваги, в собівартості виробництва продукції, витрат на орендну плату, ймовірно призведе до зменшення інших витрат. Вплинути на вартість складової частини матеріальних витрат сільгоспвиробник не має можливості, більше за все, на зменшення собівартості за рахунок витрат, на які можна впливати внутрішньогосподарським втручанням, наприклад, зменшенням витрат на оплату праці, відрахуванням на соціальні заходи, через скорочення штату працюючих.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Внесені зміни до методики нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів вирішили такі проблеми: соціальна – збільшились доходи населення у вигляді орендної плати на 75,6 % за рахунок виробника; бюджетна – збільшились доходи в бюджет на суму 816,1 млн грн. у т.ч., податок на землю на 129,5 млн грн, податок з доходу фізичних осіб на 686,5 млн грн.

В умовах постійного зростання витрат, збільшення орендної плати призведе до збільшення витрат сільськогосподарських виробників на 4,55 млрд грн, а рентабельність скоротиться до 13,6 %, (у 2010 році – на 21,1 %).

Фінансовий тиск на сільськогосподарського виробника, як з боку доходів (зниження ціни на продукцію, введення мита), так і з боку видатків здійснюється при формуванні витрат (збільшення вартості виробничих чинників) діяльності господарства. Водночас, практично відсутня підтримка держави. Беручи до уваги практику розвинених аграрних країн, Уряд повинен належним чином захищати та підтримувати вітчизняного виробника, а не навпаки.

## Список літератури

1. Закон України "Про орендну плату" від 06.10.1998 року. №161-XIV Інформаційно-аналітичний центр "Ліга". – 2011.
2. Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 року, № 858-IV. – Інформаційно-аналітичний центр "Ліга". – 2011.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року, № 2768-III. – Х. : Одісей, 2010.
4. Лист Державної податкової служби України від 03.02.2012 року. №1370/22/4-12 "Щодо забезпечення органів ДПС інформацією про нормативну грошову оцінку земель." – Баланс Агро. – 12.03.2012 року. № 10 (286). – ВК "Баланс-Клуб".
5. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI // Все про бухгалтерський облік. – К. : Новий друк, 2011.
6. Постанова Кабінету Міністрів України "Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 31 жовтня 2011 року, №1185. – Інформаційно-аналітичний центр "Ліга". – 2011.
7. Статистичний бюлетень "Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства на сільськогосподарських підприємствах за 2010 рік". – К. : Державний комітет статистики, 2011.
8. Тихонов А. Г. Наукові підходи до землеустрійного проектування агроформувань на засадах сталого розвитку землекористування / А.Г. Тихонов, В.П. Феденко // Землевпорядний вісник. – 2002.
9. Третьяк А.М. Землевпорядне проектування. Теоретичні основи і територіальний землеустрій / А.М. Третьяк. – К. : Вища освіта, 2006.

*Рассмотрены последствия внесенных изменений в методику нормативно-денежной оценки земель и их роль при формировании расходов сельскохозяйственного производства. Обоснованы расчеты увеличения издержек производства, уплаты увеличенных налогов, учитываем методику денежной оценки земли для сельскохозяйственного производства.*

**Методики нормативной денежной оценки земель, налог на землю, земельные отношения, арендная плата, сельскохозяйственные угодья, экономическое обоснование, формирование расходов.**

*The article considers the impact of changes to the regulatory methods of monetary valuation of the land, and their role in the formation costs of agricultural production. Substantiated estimates increased costs of production, paying increased taxes, including methods of monetary valuation of land for agricultural production.*

**Methods of standardized monetary value of land, land tax, land relations, rent, farmland, economic studies, formation costs.**