

УДК: 332.2

Цап В. Д., аспірант<sup>1</sup>  
кафедри біржової діяльності, НУБіП України

## **ФОРМУВАННЯ ВИТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА, З ВРАХУВАННЯМ ПЕРЕОЦІНКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ**

*Анотація.* У статті розглядається формування витрат сільськогосподарського виробництва в з врахуванням законодавчих змін до методики нормативної грошової оцінки земель. Обґрунтовано розрахунки збільшення витрат виробництва, наслідки переоцінки землі для сільськогосподарського виробництва.

*Ключові слова:* методики нормативної грошової оцінки земель, земельні відносини, орендна плата, сільськогосподарські угіддя, економічне обґрунтування, формування витрат.

---

<sup>1</sup> Науковий керівник д.е.н., професор О.М. Шпичак

**Постановка проблеми та аналіз існуючих досліджень:** Входження економіки країни в ринкові відносини викликало потребу в грошовій оцінці землі. В останній раз грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення здійснювалась станом на 01 липня 1995 року за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Грошову оцінку здійснено окремо по земельним угіддям (окремо по орних, сіножатям, пасовищам, 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», прийнятий Верховною Радою, показники грошової оцінки земель щороку індексуються на коефіцієнт індексації. Згідно нової редакції 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, спадкування та дарування земельних ділянок, орендної плати.

Теоретичною основою досліджень є наукові праці вітчизняних учених з питань використання земель, враховуючи методику оцінки землі, виявляти шляхи досягнення високих економічних результатів через контроль при формуванні витрат виробництва сільськогосподарської продукції. Зокрема: А.Г.Тихонов, В.П. Феденко, В.М. Кривенко, А.М. Третяк та інших учених. Для їх проведення були використані результати виробничої діяльності та статистичної звітності підприємств, інформація Міністерства аграрної політики, інформаційної мережі інтернет.

**Постановка завдання:** Вивчення реального стану формування витрат виробництва сільськогосподарської продукції в умовах законодавчих змін щодо оцінки земель сільськогосподарського призначення. Завдання дослідження – розглянути питання формування витрат виробництва з врахуванням законодавчих змін та збільшення податків, орендної плати, зміни у собівартості продукції, послуг.

**Виклад основного матеріалу:** Земля – головна і основна умова існування людського суспільства і найважливіше джерело національного

багатства. Земля є незамінним засобом виробництва і виробничий процес здійснити без неї неможливо. Загальна площа землі України становить – 60,4 млн. га.

Згідно статистичних даних, сільськогосподарські угіддя України займають 41,7 млн. га. або 69,1 % загальної площі земель. У загальній площі сільськогосподарських угідь площа ріллі становить 32,4 млн. га (77,8%), сіножаті – 2,4млн. 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 і багаторічні насадження.

Основними землевласниками і землекористувачами є громадяни та сільськогосподарські підприємства, яким надано у власність і користування 36,8 млн. га сільськогосподарських угідь і в тому числі 30,8 млн. га ріллі, що відповідно, становить 88,3 % та 94,9 % загальної площі угідь.

Земля надається у приватну власність і користування громадянам України. А вони в свою чергу обробляють самостійно, або передають в оренду за договорами. Основний документ, який регулює земельні відносини, є Земельний кодекс, згідно якого можливість купівлі-продажу існує, що в свою чергу означає, земля стала товаром. В той же час земельним законодавством передбачено низку обмежень на купівлю-продаж земельних ділянок. В земельному кодексі встановлено, що власники земельних ділянок не вправі до 01 січня 2010 року, а зі змінами до 01 січня 2013 року, будь-яким способом відчужувати належні їм ділянки.

Основною умовою використання землі в Україні на сьогоднішній день є використання на умовах оренди. Право оренди – це засноване на договірній основі платне володіння та користування земельною ділянкою, для провадження господарської діяльності. Згідно Земельного кодексу оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше п'яти років і довгостроковою - не більше 49 років. Як показала практика, більшість договорів оренди підписуються терміном до п'яти років.

Відносини між власником землі і користувачем регулюються багатьма нормативними документами, такими як Земельний кодекс, Закон України «Про оренду землі», Указами Президента, Постанови Кабінету Міністрів України та багатьма іншими. Основним документом між власником землі і користувачем є договір. Договір відповідно чинного законодавства України повинен пройти процедуру реєстрації договорів оренди землі та прав на землю. За останній рік до цієї процедури внесено чимало змін. Ця процедура як і раніше регламентується Порядком, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 року за № 2073.

Так, щоб зареєструвати договір оренди земельної ділянки, до територіальних органів Держкомзему за місцем знаходження земельної ділянки необхідно подати такі документи:

- заяву про державну реєстрацію договору оренди землі;
- договір оренди землі (у трьох екземплярах);
- план (схему) земельної ділянки, яка надається в оренду (у трьох примірниках);
- рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання в оренду земельної ділянки, що знаходиться у державній або комунальній власності;
- результати конкурсу або аукціону – у разі придбання права оренди земельної ділянки на конкурсній основі;
- копію державного акта на право власності на землю, яка знаходиться у власності фізичних або юридичних осіб;
- акт перенесення меж земельної ділянки, що надається в оренду, на місцевість;
- проект відведення земельної ділянки;
- акт прийому-передачі об'єкта оренди.

Як визначено Порядком, строк державної реєстрації договорів оренди земельної ділянки становить 30 днів. Водночас Законом «Про оренду землі» встановлено, що строк такої реєстрації не має перевищувати 14 днів із моменту

подання заяви. Правда, при цьому не конкретизується, які дні – робочі чи календарні – ураховуватимуться.

Як свідчить практика, територіальні органи Держкомзему частіше за все не дотримуються зазначених строків державної реєстрації, проте оскарження їх не правочинних дій забирає, ще більше часу, тому орендареві доводиться миритися з нашою правовою дійсністю.

Вартість послуг із реєстрації договорів оренди землі ДП «Центр державного земельного кадастру», який здійснював цю процедуру до 01.01.2011 року, була встановлена спільним наказом Держкомзему, Мінфіну та Мінекономіки від 15.06.2001 р, за № 97/298\124 «Про затвердження розмірів оплати земельно-кадастрових робіт і послуг» Проте після передачі повноважень із держреєстрації територіальним органам Держкомзему вартість цих послуг так і не була офіційно визнана. Хоча згідно Закону України «Про оренду землі» максимальна плата за реєстрацію договорів оренди сільськогосподарського призначення не має перевищувати трьох неоподаткованих мінімальних доходів громадян, тобто 51 грн.

Важливим в цьому ланцюжку є не реєстрація договору, а саме його виготовлення. Із переліку документів, які потрібно подати на реєстрацію, власник землі може подати тільки копію державного акта, а всі інші виготовляються або самим територіальним відділом ДП «Центр державного земельного кадастру», або приватними структурами, вартість послуг яких не регулюється ні одним законодавчим актом. Як показує практика, складанням та реєстрацією договорів займається користувач, період проходження договору від моменту подачі його на виготовлення до його реєстрації займає до року, а часом і більше, а загальна вартість до 900 грн. за один договір. Так, як середній розмір одного паю по Україні складає близько чотирьох гектарів, середній термін договору оренди до п'яти років, то користувач (орендар) додатково несе витрати до 45грн на один гектар в рік, не беручи до уваги витрати на утримання персоналу по супроводженню договорів на протязі їх дії.

Держава постійно намагається налагодити порядок в земельних відносинах, але цим же самим визиває «хаос». Внесення змін в той чи інший документ, який має відношення до земельних відносин, тягне за собою внесення змін, в документ який регулює відносини між власником і землекористувачем, а це в свою чергу додаткові витрати.

Важливу зміну в земельні відносини вніс Уряд України, своєю 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 01 січня 2012 року в розмірі 1,756. Такі зміни збільшують середню оціночну вартість землі по Україні з 11,9 до 20,9тис.грн за 1 гектар.

Вказані зміни нормативної 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 оціночної вартості сільськогосподарських земель з урахуванням коефіцієнту 1,756 збільшить податкові надходження в бюджет від сплати фіксованого податку, так як нормативно грошова оцінка землі є складовою його розрахунку. Згідно офіційних даних сільськогосподарські виробники, які були в 2010 році платниками фіксованого сільськогосподарського податку, заплатили 125 млн. грн. цього податку, в 2011 році індексація вартості землі рівнялась 1, тобто вартість її не помінялась, так як і сума фіксованого сільськогосподарського податку. В 2012 році, враховуючи зміни щодо застосування коефіцієнту до нормативно грошової оцінки землі, сума сплати фіксованого податку збільшиться до 220 млн. грн. і в структурі витрат виробництва податкове навантаження збільшиться на 75,6%.

Збільшиться і орендна плата для власників земельних ділянок. За 2010 рік орендодавці отримали орендної плати 5,26 млрд. грн.. в тому числі 69% (3, 63

млрд. грн.) – оплачено сільськогосподарською продукцією, 3% (157, 8млн.грн)  
– послуги і тільки 28 % (1,47 млрд. грн.) грошима (табл.1).

Таблиця 1

Орендна плата сільськогосподарських підприємств України в 2010 році.

№ п\п	Сільськогосподарські підприємства	Кількість, підприємств	Площа сільськогосподарських угідь, тис. га	В тому числі взято в оренду тис.га	Розмір орендної плати тис. грн.	В розрахунку на 1 га, грн.
	Недержавні	8901	17 868,1	17 479,7	5 253 255	300,5
	Державні	279	585,7	20,6	6 254,2	303,6
	Всього	9180	18 453,8	17 500,3	5 259 509,2	300,5

В середньому по Україні орендна плата за земельні частки в 2010 році склала 300,5грн. на 1 га, по областях наведено в таблиці 2.

Аналіз таблиці 2 свідчить, що орендна плата в грошовому виразі коливається від 123,28 грн. на 1 га. в Закарпатській області до 393,76грн. в Черкаській. Починаючи з 2012 року орендна плата за один гектар по Україні в середньому буде складати 527,75 грн. на 1га, що збільшиться на 227,21грн на гектар, або 75,6 %.

В загальному сума орендної плати по Україні, за 17,5 млн. га площі сільського господарських угідь, яких взято в оренду, враховуючи збільшення орендної плати до 527,75грн за один га, збільшиться до 9, 24млрд.грн або на 75,6 %.

Зі змінами нормативно грошової оцінки земель, Уряд України, своїм рішенням, не забув і про місцевий бюджет. Із збільшенням орендної плати за земельні ділянки, надходження в бюджет місцевих органів управління, у вигляді податку з доходів фізичних осіб збільшиться до 1 385,4 млн. грн. в 2012 році, замість 788,9 млн. грн. в 2010 році.

В структурі собівартості сільськогосподарської продукції власного виробництва в 2010 році, в сільськогосподарських господарствах орендна плата за землю складає 5,26млрд.грн. Починаючи з 2012 року, орендна плата за земельні ділянки збільшиться до 9,24 млрд. грн.

**Розрахунковий розмір орендної плати за земельні ділянки  
в розрізі областей України.**

№ п/п	Області України	Площа сільськогосподарських угідь, тис. га		Орендна плата за земельні паї тис. грн. в 2010 році	Орендна плата на 1 га, в 2010 році, грн.	Орендна плата на 1 га, грн. 2012 р (розрахункова)
		Всього	т.ч. оренда			
1	Автономна республіка Крим	715,8	610,6	142 940,1	234,10	411,08
2	Вінницька	955,3	924,6	288 526,1	312,06	547,97
3	Волинська	201,5	193,8	34 692,9	179,01	314,35
4	Дніпропетровська	1234,5	1161,1	365 834,3	315,08	553,27
5	Донецька	1008,1	943,4	297 801,6	315,67	554,31
6	Житомирська	407,3	365,5	89 801,7	245,7	431,44
7	Закарпатська	34,2	16,7	2 058,7	123,28	216,47
8	Запорізька	1133,5	1081,4	338 936,9	313,42	550,37
9	Івано-Франківська	98,9	95,8	21 176,0	221,04	388,15
10	Київська	916,0	862,8	283 101,5	328,12	576,18
11	Кіровоградська	1016,7	985,0	336 438,8	341,56	599,78
12	Луганська	766,5	730,8	165 582,1	226,58	397,87
13	Львівська	212,1	199,4	52 950,3	265,55	466,30
14	Миколаївська	950,3	881,2	292 596,0	332,04	583,07
15	Одеська	1223,8	1176,9	290 685,4	246,99	433,72
16	Полтавська	1258,9	1212,2	471 993,4	389,37	683,73
17	Рівненська	272,1	260,0	94 711,6	364,28	639,67
18	Сумська	717,1	689,8	146 679,8	212,64	373,40
19	Тернопільська	453,7	448,7	140 616,9	313,39	550,31
20	Харківська	1165,6	1080,3	321 755,7	297,84	523,01
21	Херсонська	806,3	744,6	215 354,6	289,22	507,87
22	Хмельницька	635,5	610,4	188 805,1	309,31	543,15
23	Черкаська	881,0	863,7	340 086,7	393,76	691,43
24	Чернівецька	112,9	108,7	35 150,4	323,37	567,84
25	Чернігівська	813,5	793,9	185 409,0	233,54	410,10
26	м. Київ	462,7	459,0	118 823,6	252,34	443,11
	<b>Всього по Україні</b>	<b>18453,8</b>	<b>17500,3</b>	<b>5 259 509,2</b>	<b>300,54</b>	<b>527,75</b>



Сільськогосподарські товаровиробники змушені будуть збільшити собівартість продукції власного виробництва на 3,98 млрд. грн. В 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.

В 90-х роках в структурі собівартості продукції рослинництва до 30 % займала оплата праці, 8,7% відрахування на соціальні заходи. Орендної плати за земельні ділянки не було. Пропрацювавши 20 років, в 2010 році, беручи до уваги зростання вартості виробничих матеріальних ресурсів, в складі собівартості (1990р – 41% ,в 2010 – 66%), значно збільшуються витрати на оплату послуг сторонніх організацій (1990 р -10,4%, в 2010р. – 24,3%), оплата праці зменшилася в питомій вазі до 8,6%, а відрахування на соціальні заходи до 3,1%.

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

**Висновки.** Змінивши розміри нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів Уряд вирішив ряд проблем. Основна проблема соціальна – збільшили доходи населення, у вигляді орендної плати на 75,6%, за рахунок виробника. Збільшили доходи в бюджет на суму 691,5млн.грн в т.ч. у формі, фіксованого сільськогосподарського податку на 95млн.грн, податку з доходу фізичних осіб на 596,5млн.грн.

В умовах постійного зростання витрат, збільшення орендної плати збільшить витрати сільськогосподарських виробників на 3,98 млн.грн, а рентабельність скоротиться до 13,6 %, ( в 2010 році -21,1%)

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

*Анотація.* В статті розглядається формування затрат сільськогосподарського виробництва з урахування законодавчих змін до оціночної вартості землі. Обґрунтовані розрахунки збільшення витрат виробництва, наслідки переоцінки землі для сільськогосподарського виробництва.

*Ключові слова:* нормативна грошова оцінка землі, земельні відносини, арендна плата, сільськогосподарські угоди, економічне обґрунтування, формування затрат.

*Summary.* In the article forming of charges of agricultural production in taking into account legislative changes to methodology of normative money estimation of earth is examined. The calculations of increase of charges of production and consequences of overvalue of earth for an agricultural production are reasonable

*Key words:* methodologies of normative money estimation of earth, landed relations, rent, agricultural lands, economic ground, forming of charges.

### Література:

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 – Харків: Видавництво «Одісей» 2010.
4. Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 року №2755- VI – Київ: Все про бухгалтерський облік // Видавництво ТОВ «Новий друк» 2011
5. Постанова КМУ «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.

6. Статистичний бюлетень «Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства в сільськогосподарських підприємствах за 2010 рік» Державний комітет статистики, Київ, 2011.

7. Тихонов А. Г. Наукові підходи до землеустрійного проектування агроформувань на засадах сталого розвитку землекористування / А.Г. Тихонов, В.П. Феденко// Землевпорядний вісник. – 2002.

8. Третьяк А.М. Землевпорядне проектування. Теоретичні основи і територіальний землеустрій / А.М. Третьяк.- К.: Вища освіта, 2006.