

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ АКТИВІВ ТА ПРАВ НА НИХ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН РОЗВИТКУ

Т. П. ОСТАПЧУК, кандидат економічних наук, доцент
(Житомирський державний технологічний університет)

Анотація. Метою статті є: дослідження нормативно-правових актів, які регулюють питання оцінки земельних ресурсів у нашій країні; установлення недоліків та переваг застосування певних видів оцінки земельних активів і прав на них, а також визначення шляхів удосконалення в їх застосуванні. **Методика дослідження.** Для досягнення поставленої мети було використано методи індукції та дедукції, монографічний метод, методи теоретичного узагальнення і порівняння. **Результати.** Узагальнено основні види оцінки земель в Україні, виділено недоліки й переваги в їх застосуванні в господарській діяльності підприємств. Досліджено особливості застосування методів експертної оцінки права оренди, суперфіцію та емфітевзису. **Практична значущість результатів дослідження.** У статті узагальнено основні законодавчі акти, які визначають процедури оцінки земельних ресурсів у діяльності різних суб'єктів господарювання. Основні результати дослідження можна використати на підприємствах різних організаційно-правових форм та видів діяльності під час вибору методів оцінки земельних ділянок і прав користування ними.

Ключові слова: оцінка земельних ресурсів, нормативна грошова оцінка, експертна грошова оцінка, облік земельних активів та прав на них, право на оренду, суперфіцій, емфітевзис.

Постановка проблеми в загальному вигляді та зв'язок із найважливішими науковими чи практичними завданнями. Земельні активи відповідно до Конституції України виступають основним національним багатством держави, яке перебуває під особливим наглядом. До можливих способів нагляду та охорони земельних ресурсів, окрім державної реєстрації й кількісного та якісного їх обліку, головним чином, належить оцінка як елемент механізму регулювання вітчизняних земельних відносин. Проведення земельної реформи в Україні не є можливим без включення землі до економічного обороту та встановлення достовірної оцінки як вартості земельних ділянок, так і прав користування ними. Дослідження загальних засад оцінки земельних активів у нашій державі потрібно першочергово здійснювати з розгляду нормативно-правових актів, які використовують у своїй діяльності суб'єкти господарювання, та встановлення проблемних аспектів, що виникають під час їх застосування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання теоретичного та практичного характе-

ру проведення оцінки земельних ресурсів, що виникають унаслідок неузгодженості питань законодавчого регулювання, розглядаються в наукових працях Ю. С. Бездушної, С. Г. Вегери, В. М. Жука, І. В. Замули, Г. Г. Кирейцева, А. І. Коріненка, І. П. Манько, В. М. Мессель-Веселяка, В. М. Метелиці, С. М. Остапчука, П. Т. Саблука, А. М. Третяка, О. М. Шпичака та ін. Але багато питань залишаються невирішеними, особливо ті, що стосуються формування достовірності облікової оцінки земельних активів та прав на них.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є дослідження нормативно-правових актів, які регулюють питання оцінки земельних ресурсів у нашій країні, установлення недоліків та переваг застосування певних видів оцінки земельних активів і прав на них, а також визначення шляхів удосконалення в їх застосуванні.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Оцінка як елемент методу бухгалтерського обліку дозволяє ви-

разити вартість земельної ділянки, урахувавши цінність її ґрунтів, що суттєво впливає на вартість об'єкта договірних відносин та його облікове відображення між учасниками укладених угод. Крім того, методи оцінки залежать від мети її проведення, що своєрідно врегулюється вітчизняним законодавством сфери земельних відносин. Тому, оцінка земельних ресурсів та прав обмеженого користування такими активами як елемент методу бухгалтерського обліку відіграє важливу роль у ході формування вартості на момент установлення повного права власності й таких тимчасових прав користування, як право на земельний сервітут, суперфіцій, емфітевзис тощо.

Під час дослідження законодавчої бази у сфері земельних відносин, як негативну тенденцію слід відмітити відсутність окремих регулювальних документів, які стосуються обмежених речових прав як об'єкта оцінки земельних активів. Земельним кодексом [2]

зазначається лише сутність можливих видів оцінки землі в Україні, Податковим кодексом України [3] визнається тільки нормативна грошова оцінка земельних активів, які є об'єктом оподаткування під час розрахунку плати за землю.

Найбільш вичерпний перелік видів оцінки земельних ресурсів та основних положень її проведення надано спеціальним Законом України «Про оцінку земель» [6]. Крім того, основні оціночні процедури щодо формування вартості активів підприємств та прав користування ними визначає Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [7].

У табл. 1 проводиться узагальнення інформації за статтями нормативно-правових актів, які здійснюють регулювання окремих видів оцінки, що надасть змогу ідентифікувати саме ті кодекси й закони, які повною мірою регламентують оцінку земельних ресурсів в Україні.

Таблиця 1

Нормативно-правове регулювання оцінки земельних ресурсів

Назва нормативно-правового акта	Оцінка земель за її видами відповідно до законодавства			
	економічна	нормативна грошова	експертна грошова	інші
Земельний кодекс України [2]	ст. 200	ст. 201	ст. 201	ст. 199
Податковий кодекс України [3]	–	ст. 14.1.125	–	–
Закон України «Про оцінку земель» [6]	ст. 17	ст. 18	ст. 19	ст. 16
Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [7]	Основні положення оцінки активів підприємства та прав користування ними			

Відповідно до чинного законодавства всі види оцінки земельних ресурсів є взаємопов'язаними та доповнюють один одного (рис. 1). Так, фундаментальною основою для здійснення економічної оцінки є інформація, яка формується під час бонітування земельних ґрунтів.

Основними показниками для здійснення грошової оцінки земельних ресурсів є дані з економічної оцінки земель. Далі відбувається розподіл грошової оцінки земельних активів на нормативну й експертну [6]. З вищенаведеного видно, що бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель як види оцінки земельних ресурсів є важливими показниками, з яких можна зробити висновок про цінність земельних ділянок, планувати їх доходність, ефективність використання тощо.

Але, незважаючи на те, що бонітування земельних ґрунтів та економічна оцінка є фун-

даментальними показниками для здійснення грошової оцінки та її видів, вони не призначені для визначення загальної вартості земельних ділянок під час її оприбуткування на баланс підприємства або формування орендної плати чи сум податків і зборів. Для цього призначена грошова оцінка земельних ресурсів.

Необхідно зазначити, що регламентовані методичні підходи до проведення грошової оцінки земельних активів є умовно поділені. Такий поділ установлено для нормативної грошової оцінки відповідно до земель: сільськогосподарських; населених пунктів; несільськогосподарського (крім населених пунктів) призначення. Методичні підходи до здійснення експертної оцінки є єдиними для всіх земельних активів, формують процедури оцінки прав оренди, суперфіцію та емфітевзису.



Рис. 1. Взаємозв'язок видів оцінки землі

До законодавчих актів, які регламентують нормативну грошову оцінку сільськогосподарських земель та земель населених пунктів, зараховують Постанову Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. № 213 [5]. Показники кількісної та якісної характеристики земель, бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, які формуються в Державному земельному кадастрі, є інформаційними джерелами для проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель і земель населених пунктів. Крім того, для формування сум нормативної грошової оцінки земель населених пунктів використовуються ще генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території, матеріали інвентаризації земель, проекти забудови й розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови.

Призначення грошової експертної оцінки полягає у формуванні справедливої вартості земельних ресурсів, а також інших об'єктів нерухомості. Методичні підходи до здійснення цього виду грошової оцінки визначає Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [4] (далі – Постанова № 1531). Відповідно до чинного законодавства інформаційними джерелами для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути: документи, що підтверджують

юридичні права використання земельної ділянки, справедливу вартість подібних земельних ресурсів; проекти та плани із землеустрою територій, які можуть впливати на зміну функціонального призначення земельних ресурсів та формування їх вартості тощо.

Н. С. Брохун та І. В. Супрунова у своїх дослідженнях згрупували переваги й недоліки методичних підходів до грошової оцінки земельних ресурсів, які встановлені законодавчо, а саме: 1) доходного методу (капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки); 2) порівняльного методу (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок); 3) витратного методу (врахування витрат на земельні поліпшення або спорудження об'єктів нерухомості) [1]. Підтримую позицію Н. С. Брохун та І. В. Супрунової, що найбільш зручним і доцільним у використанні є доходний метод, незважаючи на те, що під час його застосування часто виникають труднощі з вибором методики визначення ставки капіталізації. Але цей метод доцільно застосовувати, оскільки ринок земельних ресурсів в Україні недостатньо розвинений, їх використання у країні здійснюється неефективно.

Крім підходів до грошової експертної оцінки, на відміну від інших нормативно-правових актів, що регулюють методику проведення нормативної грошової оцінки, Постанова № 1531 [4] також регламентує порядок оцінки прав оренди, емфітевзису (право користування чужою земельною ділянкою для сільсько-

господарських потреб) й суперфіцію (право користування чужою земельною ділянкою для забудови). Ці тимчасові права користування базуються на визначенні справедливої вартості земельних ресурсів.

Постановою № 1531 встановлено, що права власника земельної ділянки в разі передачі її в оренду оцінюються за сумою чистого операційного доходу від орендної плати, передбаченої договором на право оренди, або іншої плати за право тимчасового користування земельним активом, та поточною вартістю реверсії.

Для проведення оцінки прав тимчасового користування, відповідно до Постанови № 1531 [4], використовуються методичні підходи, узагальнені в табл. 2.

Нажаль, крім Постанови № 1531 [4], методичні підходи до грошової експертної оцінки обмежених речових прав на земельні активи та прав тимчасового користування ними у жодних законодавчих актах окремо не розглядаються. Як спільну рису, для розглянутих підходів можна виділити спробу оцінити права землекористування за ринковою вартістю.

Таблиця 2

Сутність методів грошової експертної оцінки права оренди, емфітевзису та суперфіцію [сформовано автором на основі [4]]

Назва	Сутність методичного підходу
Метод зіставлення цін продажу	Базується на справедливій вартості тимчасових прав користування подібними земельними ділянками, з обов'язковим урахуванням таких чинників, що впливають на їх вартість, як умов і дат продажу земельних ділянок, місць їх розташування, якісних характеристик, наявності обтяжень, пов'язаних із використанням земельних ділянок, і строків їх оренди
Метод капіталізації доходу	Заснований на поточній вартості майбутніх додаткових доходів для орендарів земельних ресурсів чи їх користувачів на умовах прав емфітевзису чи суперфіцію
Метод принципу залишку для землі	Пов'язаний із розподілом чистого операційного доходу між фізичними компонентами зазначеної вартості – землею та земельними поліпшеннями

Висновки із зазначених проблем і перспективи подальших досліджень у поданому напрямі. Сучасний стан розвитку правового регулювання оцінки земельних активів та прав на них в Україні є розробленим на всіх законодавчих рівнях від кодексів і законів до постанов, що надають окремі методичні роз'яснення. Важливу роль під час встановлення прав тимчасового користування земельними ресурсами відіграє грошова оцінка землі, адже саме грошова експертна оцінка першочергово необхідна для відображення вартості земельних активів та прав користування ними в бухгалтерському обліку, а грошова нормативна оцінка потрібна для проведення податкових розрахунків. Проте, додаткових досліджень у системі бухгалтерського обліку потребують питання формування вартості земельних активів та прав на них, особливо обмежених речових прав користування ними, які не повною мірою передбачені чинними законодавчими актами та інформація про які повністю не розкрита в нормативних документах для потреб користувачів облікової інформації під час здійснення господарських операцій, пов'язаних із ними.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Брехун Н. С. Оцінка прав тимчасового користування земельними ділянками: правовий аспект / Н. С. Брехун, І. В. Супрунова // Вісник ЖДТУ. Сер. : Економічні науки. – 2012. – № 4 (62). – С. 39–44.
2. Земельний кодекс України : кодекс від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/276814/print1329926004445080> (дата звернення: 23.01.2018). – Назва з екрана.
3. Податковий кодекс України : кодекс від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/2755-17 (дата звернення: 23.01.2018). – Назва з екрана.
4. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. – Режим доступу:

- <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1531-2002-%EF> (дата звернення: 23.01.2018). – Назва з екрана.
5. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=213-95> (дата звернення: 23.01.2018). – Назва з екрана.
 6. Про оцінку земель [Електронний ресурс] : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378IV. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 23.01.2018). – Назва з екрана.
 7. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електронний ресурс] : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 23.01.2018). – Назва з екрана.
 3. Podatkovyi kodeks Ukrainy vid 02.12.2010 № 2755-VI [Tax Code of Ukraine from December 2, 2010 № 2755-VI]. Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (accessed 23 January 2018) [in Ukrainian].
 4. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy “Pro ekspertnu hroshovu otsinku zemelnykh dilianok” vid 11 zhovtnia 2002 r. № 1531 [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine “About Expert Monetary Valuation of Land Plots” from October 11, 2002 № 1531]. Retrieved from <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1531-2002-%EF> (accessed 23 January 2018) [in Ukrainian].
 5. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy “Pro Metodyku normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia ta naselenykh punktiv” vid 23 bereznia 1995 r. № 213 [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine “About the Methodology of Normative Monetary Valuation of Agricultural Land and Settlements” from March 23, 1995, № 213]. Retrieved from <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=213-95> (accessed 23 January 2018) [in Ukrainian].

REFERENCES

1. Brokhun, N. S. & Suprunova, I. V. (2012) Otsinka prav tymchasovoho korystuvannia zemelnymy diliankami: pravovyi aspekt [Assessment of the Rights of Temporary Use of Land Plots: the Legal Aspect]. *Visnyk ZhDTU. Ser. : Ekonomichni nauky – Journal of ZHDTU: Collected papers. A Series of Economic Science*, (4 (62), (pp. 39–44) [in Ukrainian].
2. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 № 2768-III [Land Code of Ukraine from October 25, 2001 № 2768-III]. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1329926004445080> (accessed 23 January 2018) [in Ukrainian].
3. Zakon Ukrainy “Pro otsinku zemel» vid 11 hrudnia 2003 r. № 1378-IV [Law of Ukraine “About Land Valuation” from December 11, 2003 № 1378-IV]. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (accessed 23 January 2018) [in Ukrainian].
4. Zakon Ukrainy “Pro otsinku maina, maynovykh prav ta profesiinu otsinochnu diialnist v Ukraini” vid 12 lypnia 2001 r. № 2658-III [Law of Ukraine “On Evaluation of Property, Property Rights and Professional-appraisal Activity in Ukraine” from July 12, 2001 № 2658-III]. Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (accessed 23 January 2018) [in Ukrainian].

Т. П. Остапчук, кандидат экономических наук, доцент (Житомирский государственный технологический университет). **Правовые аспекты оценки земельных активов и прав на них в Украине: современное состояние развития.**

Аннотация. Целью статьи является: исследование нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы оценки земельных ресурсов в нашей стране; изучение недостатков и преимуществ использования определенных видов оценки земельных активов и прав на них,

а также определение путей совершенствования при их применении. **Методика исследования.** Для достижения поставленной цели были использованы методы индукции и дедукции, монографический метод, методы теоретического обобщения и сравнения. **Результаты.** Изучены основные виды оценки земель в Украине, выделены недостатки и преимущества при их использовании в хозяйственной деятельности предприятий. Исследованы особенности применения методов экспертной оценки права аренды, суперфиция и эмфитевзиса. **Практическая значимость результатов исследования.** В статье обобщены основные законодательные акты, которые определяют процедуры оценки земельных ресурсов в деятельности различных субъектов хозяйствования. Основные результаты исследования можно использовать на предприятиях различных организационно-правовых форм и видов деятельности при выборе методов оценки земельных участков и прав использования их.

Ключевые слова: оценка земельных ресурсов, нормативная денежная оценка, экспертная денежная оценка, учет земельных активов и прав на них, право на аренду, суперфиций, эмфитевзис.

T. Ostapchuk, Cand. Econ. Sci., Docent (Zhytomyr State Technological University). Legal aspects of valuation of land assets and rights in Ukraine: the current state of development.

Annotation. Purpose. The article is devoted to the research of normative legal acts that regulate land resource assessment in our country, identify the shortcomings and advantages of using certain types of land asset valuation and rights, and identify ways to improve their application. **Methodology of research.** Methods of induction and deduction, a monographic method, methods of theoretical generalization and comparison were used to achieve this goal. **Findings.** The grounded types of land valuation in Ukraine are summarized, and the disadvantages and advantages of their application in the economic activity of enterprises are highlighted. The peculiarities of application of methods of expert estimation of the right of lease, superficiencies and emphytevizis are investigated. **Practical value.** The basic legislative acts that define the procedures for assessing land resources in the activities of various economic entities were summarized in the article. The main results of the research can be used at enterprises of different organizational and legal forms and types of activity in the choice of methods of estimation of land plots and rights to use them.

Keywords: estimation of land resources, normative monetary estimation, expert monetary estimation, registration of land assets and rights to them, right to lease, superficiencies, emphytevizis.