

РОЗВИТОК ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ
ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

У.В.Лаврик

Донецький національний технічний університет

Доведено, необхідність перегляду та визначені суперечливі моменти існуючої методики визначення нормативної грошової оцінки земель. Для вирішення зазначених питань запропоновані рекомендації з вдосконалення нормативної грошової оцінки орних земель. Запропоновано механізм страхового захисту якісного стану орендованих земельних ділянок та надані методичні рекомендації щодо визначення страхового тарифу і премії.

В процесі формування ринкових умов господарювання було законодавчо закріплено різні форми власності. Зміна форм власності на землю призвела до появи великої кількості суб'єктів земельних відносин, фізичних та юридичних осіб з певними правами й обов'язками, що суттєво ускладнило процес управління земельними ресурсами. Загострилися старі проблеми екологічного характеру та з'явилися нові соціально-економічні проблеми, пов'язані з розвитком ерозійних процесів, зниженням природної родючості ґрунтів, зі спадом ефективності господарювання в сільськогосподарських підприємствах. Тому, особливої актуальності набуває розвиток економічного механізму управління земельними ресурсами, основним завданням якого є формування зацікавленості землекористувачів у раціональному використанні, охороні і відтворенні земельних ресурсів [1]. Одним із найбільш дієвих інструментів зазначеного механізму повинна стати грошова оцінка земельних ресурсів.

З опрацювання наукової проблематики, а також формування механізму управління земельними ресурсами вагомий внесок зробили: Ю.Д. Білика, П.Ф.Веденічева, В.Г. В'юна, В.В. Горлачука, Г.І. Горохова, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, О.В. Лазаревої, Я.І.Лютого, Т.П.Магазинщикова, М.А. Мицай, Л.Я. Новаковського, С.О. Осипчука, П.Н.Першина, С.Ф. Поважного, А.Я. Сохничка, П.Т.Саблука, А.М. Третьяка, В.В. Юрчишина, О.І. Шапоренко та інші. Однак на сьогодні ще не сформовано дієвого та злагодженого механізму управління земельними ресурсами, більш інструментів якого ще впроваджено. Вирішення цієї проблеми потребує активізації наукових досліджень в цьому ракурсі.

Чинне земельне законодавство залежно від призначення та порядку проведення грошової оцінки земельних ділянок розрізняє нормативну і експертну [2]. Однак, Законом України «Про Державний бюджет України» щорічно продовжується дія мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення до законодавчого урегулювання ринку землі. Зважаючи на дію заборони на відчуження цієї категорії земель, по відношенню до неї фактично використовується лише нормативна грошова оцінка [3]. Тому, актуальним завданням є безперервне удосконалення діючої методики нормативної оцінки, яка повинна надати об'єктивну оцінку землі та стати дієвим інструментом економічного механізму управління земельними ресурсами, забезпечити захист від нераціонального використання.

Нормативна грошова оцінка була проведена у 1995 році на основі економічної оцінки, останній тур якої здійснено у 1988 році з використанням даних 1980-1986 рр. Протягом наступних років, що минули з останнього туру нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, результати отриманої оцінки лише корегувалися на коефіцієнт інфляції. Саме у цей час у аграрній сфері відбулися досить значні зміни, які пов'язані з: появою значної кількості нових форм господарювання; значним погіршенням матеріально-технічного забезпечення; недостатністю фінансових ресурсів, при цьому постійно зменшуються обсяги кредитування сільськогосподарського виробництва; підвищенням інтенсивності деградаційних процесів.

Проведений аналіз результатів роботи сільськогосподарських підприємств за даними статистичної звітності свідчить, що диференційний рентний дохід по більшості адміністративних районів має від'ємне значення, тобто нормативна грошова оцінка землі визначається величиною капіталізованого абсолютного рентного доходу. Окрім врахування змін, що відбулися у сільському господарстві з моменту останнього туру нормативної грошової оцінки, встановлено, що сама методика її визначення налічує цілий ряд суперечностей: рівень урожайності і рентабельності зернових культур, величина витрат, які враховуються в розрахунках, термін капіталізації.

Для вирішення цих протиріч запропоновані рекомендації щодо вдосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (табл.1).

На сьогодні суттєвою проблемою є погіршення якості земель сільськогосподарського призначення в результаті їх нераціонального

використання.

Таблиця 1

**Порівняльна характеристика методичних рекомендацій
визначення нормативної грошової оцінки земель**

Регулювання нормативної грошової оцінки земель згідно діючому законодавству	Запропоновані рекомендації з удосконалення нормативної грошової оцінки земель
Використовується фактична врожайність, що досягається завдяки не тільки унікальним властивостям земельної ділянки, але і завдяки використанню інших засобів виробництва, кращої організації процесу виробництва й ін.	У формулі розрахунку диференціального рентного доходу пропонується використовувати не фактичну, а потенційну врожайність, що може бути досягнута завдяки властивостям, притаманним тільки самій земельній ділянці, а точніше її поверхневому шару – ґрунту. Кількісним вираженням потенційної родючості ґрунтів є їхня еколого-агрохімічна оцінка. Тобто, при цих умовах, виключається вплив агротехніки і технології вирощування сільськогосподарських культур, вплив організації виробництва. Враховуються тільки фізико-хімічні, агрохімічні й екологічні характеристики, що обумовлюють родючість ґрунту.
При розрахунку нормативної грошової оцінки використовуються виробничі витрати	Використовуються крім виробничих витрат, також витрати на збут. На основі аналізу статистичних даних розраховано, що в середньому по Донецькій області витрати на збут складають 4% від виробничих витрат.
Коефіцієнт норми рентабельності прийнятий на рівні 0,35 (35%).	Аналіз сучасного рівня рентабельності зернових культур свідчить, що прийнятий у діючій методиці коефіцієнт норми рентабельності є завищеним, і в такому випадку за умови його використання в сучасних умовах господарювання одержуємо від'ємне значення диференціального рентного доходу. Проведений аналіз рівня рентабельності дозволив визначити середнє його значення, за період після останнього туру оцінки до 2006р. він склав 20%, тобто в такому випадку коефіцієнт норми рентабельності складає 0,2.
<p>Диференціальний рентний доход на прикладі Донецької області буде визначатися по наступній формулі:</p> $P_{ДН} = (B_{e-a} \times C_{1Б} \times C - B \times K_{зв} \times K_{нр}) : C = (B_{e-a} \times C_{1Б} \times C - B \times 1,04 \times 1,2) : C$ <p>Нормативна грошова оцінка:</p> $Г_{оз} = (P_{ДН} + P_{ДА}) \times T_K \times C,$ <p>де $P_{ДН}$ – диференціальний рентний доход з 1 га в натуральному вираженні, ц.; B_{e-a} – зведена еколого-агрохімічна оцінка, у балах; $C_{1Б}$ – ціна одного бала, у цілому по Україні складає 0,41ц/га; C – ціна 1 ц зерна, грн.; B – виробничі витрати на 1 га, грн.; $K_{зв}$ – коефіцієнт збутових витрат; $K_{нр}$ – коефіцієнт норми рентабельності; $Г_{оз}$ – грошова оцінка земельної ділянки, грн.; $P_{ДА}$ – абсолютний рентний доход у натурі, ц; T_K – термін капіталізації рентного доходу, років.</p>	

Винуватцями порушень досить часто виступають орендарі земельних ділянок [4]. Для вирішення даної проблеми запропоновано механізм страхового захисту якісного стану земельних ділянок, наданих в оренду (рис.1). Згідно запропонованому механізму, страхувальниками виступають підприємства-землекористувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності.

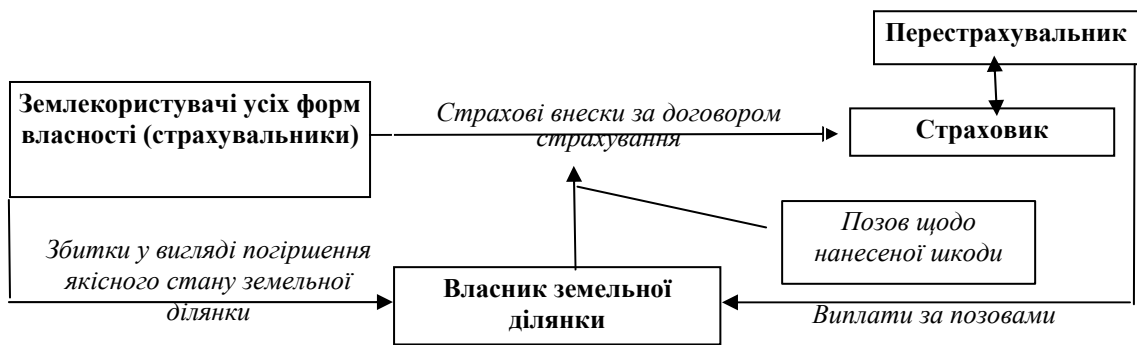


Рис. 1. Механізм страхового захисту якісного стану земельних ділянок, наданих в оренду

Об'єктом страхування якісного стану земельних ділянок, наданих в оренду, виступає відповідальність перед землевласниками, яким може бути завдано збитків в результаті нерациональної господарської діяльності страхувальників. Страховий ризик полягає в зменшенні родючості ґрунтів за період дії договору оренди. Страховою подією є зниження еколого-агрохімічної оцінки земельної ділянки. Оскільки саме зміна результатів еколого-агрохімічної оцінки є критерієм настання страхової події, то в договорі оренди земельної ділянки повинна обов'язково міститися інформація про значення еколого-агрохімічного балу на момент його укладання.

Факт настання страхового випадку визначається при проведенні наступного агрохімічного обстеження. Ключовим моментом механізму страхового захисту є визначення страхової премії і страхової суми. Розмір страхової суми для запропонованого виду страхування має відповідати величині нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що відбиває максимальний обсяг відповідальності страховика перед страхувальником. Виплата відшкодування в максимальному обсязі буде відбуватися в тому випадку, якщо в результаті господарської діяльності орендаря земельна ділянка підлягає переведенню до іншої категорії земель. У всіх інших випадках страхове відшкодування відповідатиме величині зниження нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

За проведеними розрахунками величина страхового тарифу в умовах Донецької області складає 15%. Страхова премія являє собою добуток страхового тарифу та нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Окрім того, передбачена система знижок зі страхової премії, що дозволить забезпечити матеріальну зацікавленість орендарів у підвищенні агрохімічної оцінки земельної ділянки.

Таким чином, страхова премія (P_c) розраховується за наступною формулою:

$$P_c = \frac{G_{oz} \cdot T_b}{100} \cdot \left(1 - \frac{Z_n}{100\%}\right), \quad (1)$$

де G_{oz} – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн., T_b – брутто тариф, грн. на 100 грн. страхової суми; Z_n – знижка до страхової премії за підвищення агроекологічної оцінки земельних угідь, %.

Висновки

Таким чином, впровадження запропонованих в рамках статті рекомендацій, по-перше, сприятиме встановленню матеріальної зацікавленості орендарів у більш дбайливому ставленні до орендованої земельної ділянки, а, по-друге, стане джерелом відшкодування збитків у разі завдання шкоди земельній ділянці в результаті нераціональної діяльності орендарів.

Бібліографічний список

1. Махортов Ю.О. Земельні відносини та їх реформування/ Ю.О. Махортов // Економіка АПК. – 2004. – №2. - С. 3-5.
2. Закон України “Про оцінку земель” від 11 грудня 2003 р. №1378 – IV // Офіційний вісник України. – 2004. – №48. – Ст.3151.
3. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995р. №213// Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 1995. - № 6. – С.52.
4. Довідка про результати здійснення державного контролю за використанням і охороною земель у першому півріччі 2006 року [Електронний ресурс] / Державний комітет України із земельних ресурсів. – Режим доступу: http://dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=40444&cat_id=37510.