

ЕКОНОМІКА. ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 332.2+332.64

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.08>

ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ: НАУКОВІ ТА ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ

А.М. ТРЕТЯК,

*доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН,
професор кафедри управління земельними ресурсами та земельного
кадастру,*

Білоцерківський національний аграрний університет

E-mail: tretyak2@ukr.net

В.М. ТРЕТЯК,

*доктор економічних наук, професор, професор кафедри геодезії та
землеустрою, Сумський національний аграрний університет*

О.Ф. КОВАЛИШИН,

*доктор економічних наук, доцент кафедри земельного кадастру,
Львівський національний аграрний університет*

Анотація. Виключення зі складу землеоціночних робіт економічної оцінки земель вимагає наукового обґрунтування та досліджень світової практики її використання.

Мета досліджень полягала у виявленні вживання терміну «економічна оцінка» у світовій практиці, його понятійного змісту та завдань, які він виконує.

У статті проведено аналіз законодавчо-нормативних проблем розвитку економічної оцінки землі, земельних ресурсів та землекористування як важливого економічного інструменту регулювання земельних відносин та територіально-просторового розвитку землекористування в Україні. Проведено дослідження тезаурсного каркасу щодо суспільних запитів термінів «економічна оцінка земель», «економічна оцінка землекористування», «економічна оцінка земельних ресурсів» та «економічна оцінка природних ресурсів», «оцінка вартості земель», «оцінка вартості землекористування» та «оцінка вартості земельних ресурсів». З'ясовано, що термін «економічна оцінка земель», «економічна оцінка земельних ресурсів», «економічна оцінка природних ресурсів» у світовій практиці є менш вживаними порівняно з терміном «економічна оцін-

ка землекористування». Одночасно, в світовій практиці найбільш поширеними є «оцінка вартості землекористування», на другому місці – «оцінка вартості земельних ресурсів», а «оцінка вартості земель» майже не використовується. Доведено, що термін «економічна оцінка» є сучасним та застосовується у розвинених країнах із ринковою економікою. В Україні «економічна оцінка земель» є не зовсім коректною. Для активізації наукових досліджень та створення законодавчо-нормативного забезпечення розвитку економічної оцінки земельних та інших природних ресурсів і землекористування розкрито їх понятійний зміст, під яким слід розуміти грошовий вираз господарської або суспільної цінності як економічного та екологічного активу, обумовленої природними особливостями.

Результати роботи довели, що економічна оцінка визначає цінність землі, земельних ресурсів та землекористування ефектом, який отримує землекористувач під час експлуатації земельних та інших природних ресурсів в межах землекористування як екосистеми. Обґрунтовано, що об'єктами економічної оцінки є: земля, земельні ресурси, землекористування, екосистемні послуги, земельні та екологічні збитки.

Перспектива подальших досліджень полягає у визначенні цілей застосування для ефективного використання об'єктів економічної оцінки.

Ключові слова: економічна оцінка земель, економічна оцінка землекористування, економічна оцінка земельних ресурсів.

Вступ.

В системі управління земельними ресурсами та землекористуванням економічна оцінка земель (а чіткіше землекористування як економічної категорії якій притаманні категорії «власність» та «земельний капітал») є одним із інструментів управління. Згідно статті 1 закону України «Про оцінку земель» в редакції 2003 р. економічна оцінка земель це «оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі» [1]. Отже, у першій частині визначення йде мова про оцінку земельних ресурсів у сільському та лісовому

господарствах та землі як просторового базису в суспільному виробництві. Разом з тим, в другій частині термінологічного визначення визначені показники оцінки, що по суті характеризують землекористування.

Статтею 5 закону України «Про оцінку земель» [1] у редакції 2003 р. було визначено, що «дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур». Також дані економічної оцінки використовуються для диференціації земельного податку і орендної плати залежно від питомої ваги земельної ренти I

для сільськогосподарського землекористування, визначенні не ринкової вартості землекористування, формування сталого (збалансованого) землекористування. На жаль, статтю 200 у Земельному кодексі України [2] та абзац третій частини першої статті 5 закону України «Про оцінку земель» виключено на підставі Закону № 1423-ІХ від 28.04.2021 [3] як зазначено у пояснювальній записці до Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» із констатацією: «Для удосконалення законодавства про оцінку земель: 1) економічну оцінку земель виключити зі складу землеоціночних робіт як застарілий та архаїчний вид оцінки радянського періоду, що проводився в Україні у останнє ще у 1988 році і взагалі не застосовується у розвинених країнах із ринковою економікою». Отже, законодавці та уряд знехтувавши потребою даних з економічної оцінки земель для аналізу ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначення економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур, виключили її зі складу землеоціночних робіт. Наскільки це обґрунтовано з'ясуємо в даному дослідженні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

У наукових дослідженнях Дехтяренко Ю., Добряк Д., Заяць В., Ібатуллін Ш.І., Месель-Веселяк В., Палеха Ю., Третьак А., Мартин А., Микула О., Федоров М., Ковалишин О,

Рижок З. та інших вчених розглядають методичні засади удосконалення економічної оцінки земель. У сучасних економіко-господарських умовах виникає необхідність актуалізації досліджень, які б відображали залежність між природними властивостями ґрунтів та економічним ефектом від їх використання.

Метою і завданням дослідження є обґрунтування наукових та законодавчо-нормативних проблем розвитку економічної оцінки землі, земельних ресурсів та землекористування як важливого економічного інструменту регулювання земельних відносин та територіально-просторового розвитку землекористування в Україні.

Методика досліджень.

У проведеному дослідженні використані такі методи: аналізу та синтезу (під час дослідження використання термінів оцінки земель у контексті світової практики); абстрактно-логічний (для теоретичних узагальнень і формулювання висновків).

Виклад основного матеріалу дослідження.

На стільки виключення зі складу землеоціночних робіт економічної оцінки земель відповідає запитам суспільства здійснимо за допомогою дослідження термінів «економічна оцінка земель», «економічна оцінка землекористування», «економічна оцінка земельних ресурсів» та «економічна оцінка природних ресурсів», «оцінка вартості земель», «оцінка вартості землекористування» та «оцінка вартості земельних ресурсів» у контексті світової практики (табл. 1).

Табл. 1. Тезаурусний каркас щодо суспільних запитів на економічну оцінку земель в Україні та у світовій практиці

Мовні фрейми та категорії	Згадування в Google, тис.
Економічна оцінка земель Economic evaluation of lands	10 100 49 700
Економічна оцінка землекористування Economic evaluation of land use	779 927 000
Економічна оцінка земельних ресурсів Economic evaluation of land resources	3 610 631 000
Економічна оцінка природних ресурсів Economic assessment of natural resources	8 800 952 000
Оцінка вартості земель Land valuation	19 300 2 790
Оцінка вартості землекористування Estimation of land use value	1 080 466 000
Оцінка вартості земельних ресурсів Estimation of cost of land resources	3 690 286 000

Google (гугл) – назва однієї з найпотужніших пошукових систем у Всесвітній мережі інтернет.

Як свідчать дані табл. 1 у світовій практиці запит на термін «економічна оцінка земель» вживається (49,7 млн. раз), але найбільш поширеним є термін «економічна оцінка землекористування» (927 млн. раз), який майже в 93 рази більше вживається.

Термін «економічна оцінка земельних ресурсів» у світовій практиці вживається 631 млн. раз, а в Україні 3,6 млн. раз. Термін «економічна оцінка природних ресурсів» у світовій практиці вживається 952 млн. рази, а в Україні 8,8 млн. рази. Таким чином, найбільш вживаним у світовій практиці є термін «економічна оцінка землекористування». Отже, термін «економічна оцінка земель» в Україні є не зовсім коректним.

Одночасно нами досліджено запит на терміни «оцінка вартості земель», «оцінка вартості землекористування» та «оцінка вартості земельних ресурсів» в Україні та у світовій практиці. Як видно зі табл. 1 найбільш поши-

реним терміном в Україні є термін «оцінка вартості земель» (19,3 млн.) а в світовій практиці «оцінка вартості землекористування» (466 млн.), на другому місці – «оцінка вартості земельних ресурсів» (286 млн.), а «оцінка вартості земель» майже не вживаний (2,8 млн.). Таким чином, термін «економічна оцінка» є сучасним та застосовується у розвинених країнах із ринковою економікою.

Крім того, необхідно відзначити, що в статті 44 закону України «Про природно-заповідний фонд України» [4] існує термін «економічна оцінка територій та об'єктів природно-заповідного фонду» яка проводиться згідно ст. 45 для «економічного обґрунтування розвитку природно-заповідного фонду, а також економічної оцінки природних комплексів та об'єктів, що входять до його складу». Згідно статті 7 закону України «Про природно-заповідний фонд України» [4] «землі природно-заповідно-

го фонду - це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду».

Для активізації наукових досліджень та створення законодавчо-нормативного забезпечення розвитку економічної оцінки земельних та інших природних ресурсів і землекористування в Україні визначимось із понятійним апаратом. Розкриття понятійного змісту економічної оцінки землі, землекористування та земельних ресурсів полягає в тому, щоб дати відповідь на питання про її цілі та об'єкти.

Під економічною оцінкою землі, земельних ресурсів та землекористування слід розуміти грошовий вираз господарської або суспільної цінності як економічного та екологічного активу, обумовленої природними особливостями. Цінність землі, земельних ресурсів та землекористування визначається ефектом, який отримує землекористувач під час експлуатації земельних та інших природних ресурсів в межах землекористування як екосистеми. Визначимо цілі, для яких застосовується економічна оцінка землі, земельних ресурсів та землекористування:

1) визначення вартості земельних ресурсів у грошах;

2) вибір оптимальних параметрів експлуатації (використання) землі, земельних ресурсів та землекористування як екосистеми;

3) оцінка економічної ефективності інвестицій у землекористування;

4) визначення збитків від нераціонального землекористування;

5) відображення оцінки частки земельних ресурсів у структурі національного багатства;

6) встановлення платежів та акцизів за користування землею та земельними ресурсами в процесі землекористування;

7) встановлення штрафів за порушення умов користування землею, земельними ресурсами та за заподіяння шкоди іншим природним ресурсам;

8) визначення заставної вартості землекористування;

9) прогнозування та планування використання земельних ресурсів та розвитку землекористування на різних ієрархічних рівнях;

10) визначення величини компенсаційних платежів, пов'язаних із вибуттям чи зміною цільового призначення земельних ресурсів;

11) обґрунтування найбільш раціональних форм власності на землю та інші природні ресурси.

Особливість економічної оцінки землі, земельних ресурсів та землекористування пов'язана з вибором об'єкта, а також способів та критеріїв оцінки.

Об'єкти економічної оцінки подано на рис. 1.

Ними виступають:

1) земельно-ресурсний та інший природний потенціал;

2) землекористування як екосистема та економічна категорія якій притаманні категорії «власність» та «земельний капітал». Воно в українському законодавстві класифікується ще як нерухоме майно, що включає земельну ділянку (базовою основою якої є земельні ресурси в сільському та лісовому господарствах і природокористуванні та земля в інших галузях економіки) та інші природні ре-

Об'єкти економічної оцінки землі, землекористування та земельних ресурсів			
Земля, земельно-ресурсний потенціал	Землекористування як екосистема та об'єкти аграрної, природної і майнової нерухомості, що перебувають у власності, а також різні права, пов'язані з їх використанням	Екосистемні послуги та земельні і екологічні блага	Земельний та екологічний збиток

Рис. 1. Об'єкти економічної оцінки землі, землекористування та земельних ресурсів

сурси і майно які невіддільні від неї і права власності;

3) екосистемні послуги та екологічні блага в процесі землекористування;

4) екологічний збиток в процесі землекористування.

Згідно статті 1 закону України «Про охорону земель» земля це – «поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею» [5]. Згідно цієї ж статті, земельні ресурси, це – «сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві» [5]. Поняття економічної оцінки земельних ресурсів пов'язане з філософської категорією «цінність». Цінність відображає значення об'єкта, обумовлене людською потребою у ньому і характерними властивостями самого об'єкта. Економічна оцінка земельних ресурсів полягає у зіставленні якостей, властивих ресурсу, з умовами цінності, які висуває людське суспільство. Залежно від виду людських потреб цінність може бути матеріальною, соціально-політич-

ною, естетичною та ін. При цьому необхідно виділити:

– економічну оцінку – визначення суспільної корисності земельних ресурсів (тобто вкладу у задоволення суспільних потреб через виробництво чи споживання);

– позаекономічну оцінку – визначення екологічної, соціальної, рекреаційної чи іншої цінності ресурсу, що не виражається в економічних показниках (проте вона може бути умовно обчислена в грошах як сума, якою готове і може пожертвувати суспільство за збереження цього виду ресурсу).

Відповідно, земельно-ресурсний потенціал як об'єкт економічної оцінки – це сукупна продуктивність усіх використовуваних або тих, що можуть бути використані, земельних ресурсів як засобів виробництва і предметів споживання, що виражається в їхній сукупній суспільній корисності та вартості; найважливіша складова природно-ресурсного потенціалу.

На жаль, українським законодавством термін «землекористування» не визначено. За дослідженнями А.М. Третяка під землекористуванням розуміється «процес використання людиною (суспільством) інтегрального

потенціалу території, який включає всі ресурси на відповідній ділянці геопростору, є складовою частиною суспільно-територіального комплексу регіонального рівня і веде до ускладнення його структури, що знаходить своє проявлення у процесі регулювання земельних відносин» [6].

Землекористування відображає: діяльність, що здійснюється на землі, та організаційні форми, що застосовуються для даної ділянки для цілей (а) економічного виробництва або (б) підтримання і відновлення екологічних функцій [7]. Відповідно, під землекористуванням згідно міжнародної класифікації розуміється, «унікальний природний актив, який окреслює простір, в якому відбувається економічна діяльність і відбуваються процеси, пов'язані з навколишнім середовищем, і в рамках якого розташовані екологічні та економічні активи» [7].

Отже, як об'єкт економічної оцінки можуть виступати:

- земля у виді окресленого простору (земельних угідь та території функціонального використання), як просторовий базис життєдіяльності людини із корисними копалинами або іншими природними елементами, які органічно поєднані та функціонують спільно із нею;

- земельні ресурси, як просторовий базис розселення та господарської діяльності, - виступає як основний засіб виробництва у сільськогосподарському і лісогосподарському виробництві;

- землекористування, як унікальний природний актив, який окреслює простір, в якому відбувається економічна діяльність і відбуваються процеси, пов'язані з навколишнім середовищем, і в рамках якого розташовані екологічні та економічні

активи. У цьому випадку економічна оцінка матиме галузевий характер. Крім галузевої оцінки, велике практичне значення має регіональна оцінка, тобто оцінка всієї сукупності ресурсів тієї чи іншої території – територіального поєднання земельних і інших природних ресурсів. Територіальне поєднання земельних і інших природних ресурсів - джерело ресурсів різного виду, розташованих на певній цілісній території та об'єднуються фактичним або перспективним комплексним освоєнням та використанням. Наприклад, території природно-заповідного фонду або сумарні запаси природно-ресурсного потенціалу, що характеризують природно-ресурсні можливості території (об'єднаної територіальної громади, району, регіону, країни).

- екосистемні послуги, як особлива форма використання компонентів природного середовища землекористування-екосистеми для задоволення різноманітних соціально-екологічних потреб. Екосистемні послуги не мають прямого матеріального вираження, але з їх допомогою задовольняються різноманітні людські потреби (земельні блага), в т. ч. і матеріальні (потреба в їжі, даху і т. п.);

- земельні та екологічні збитки, як фактичні або можливі втрати, що виникають в результаті будь-яких подій або явищ, зокрема негативних змін у земельних ресурсах та навколишньому середовищі в результаті антропогенної діяльності. Земельні збитки характеризуються порушеннями (втратами), що виникають в процесі використання та охорони земель (землекористування). Екологічні збитки характеризується порушеннями (втратами), що виникають в процесі землекористування як еко-

системи. Несприятливі наслідки для них можуть наступити навіть при незначних відхиленнях від оптимального стану, а при досягненні критичного рівня відбуваються незворотні зміни в землекористуванні як екосистемі. Земельні та екологічні збитки можуть бути представлені в натуральному і вартісному вигляді. У натуральному вигляді – це шкода, яка завдається елементам землекористування (грунту, біорізноманіттю і т.п.) в результаті негативного впливу господарської діяльності людини на земельні та інші природні ресурси. Земельні та екологічні збитки, представлені у вартісному вигляді, оцінюються як витрати суспільства, пов'язані зі зміною екосистеми землекористування. В цьому випадку синонімами екологічного збитку є: «економічний збиток від забруднення земель», «економічний збиток від екологічних порушень» і т. п. Наприклад, витрати на зниження забруднення, витрати на компенсацію ризику для здоров'я людей.

Висновки.

Дослідження термінів «економічна оцінка земель», «економічна оцінка землекористування», «економічна оцінка земельних ресурсів» та «економічна оцінка природних ресурсів», «оцінка вартості земель», «оцінка вартості землекористування» та «оцінка вартості земельних ресурсів» у контексті світової практики показали, що термін «економічна оцінка земельних ресурсів» у світовій практиці вживається 631 млн. рази, в Україні 3,6 млн. раз. Термін «економічна оцінка природних ресурсів» у світовій практиці вживається 952 млн. рази, в Україні 8,8 млн. раз. Таким чином, найбільш

вживаним у світовій практиці є термін «економічна оцінка землекористування», а єдиний термін «економічна оцінка земель» в Україні є не зовсім коректним. Одночасно, найбільш поширеним терміном в Україні є термін «оцінка вартості земель» (19,3 млн. запитів) а в світовій практиці «оцінка вартості землекористування» (466 млн. запитів), на другому місці – «оцінка вартості земельних ресурсів» (286 млн. запитів), а «оцінка вартості земель» майже не вживаний (2,8 млн.). Відповідно, термін «економічна оцінка» є сучасним та застосовується у розвинених країнах із ринковою економікою.

Обґрунтовано, що об'єктами економічної оцінки є: земля, земельні ресурси, землекористування, екосистемні послуги, земельні та екологічні збитки.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про оцінку земель». URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
2. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n397>
4. Закон України «Про природно-заповідний фонд України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>
5. Закон України «Про охорону земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
6. Третяк А.М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: моно-

графія / А.М. Третяк. – Херсон: Грінь Д.С., 2012. – 438 с.

7. Руководство по международным классификациям для сельскохозяйственной статистики. Совместная публикация ФАО и Статистического отдела Департамента экономического и социального развития ООН. 2015. 125 с. URL: http://www.cisstat.com/gsagr/Guidelines-for-Int-Classifications-on-Agricultural-Statistics_Rus.pdf

acts concerning improvement of the system of management and deregulation in the field of land relations”, available at: <https://www.rada.gov.ua/news/Povidomlennya/207535.html>

4. The Verkhovna Rada of Ukraine (1992), The Law of Ukraine “On the Natural Preserve Fund of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>
5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine " On Land Protection ", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
6. Tretiak A.M. (2012), Ecology of land use: theoretical and methodical principles of formation and administration, Hrin D.S., Kherson, Ukraine.
7. Guide on international classification for agricultural statistics. Joint publication of the FAO and Statistics Office of the UNO Department of Economic and Social Development. (2015), available at: http://www.cisstat.com/gsagr/Guidelines-for-Int-Classifications-on-Agricultural-Statistics_Rus.pdf

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2012), The Law of Ukraine "On Land Assessment", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine "Land Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine " On amendments to the Land Code of Ukraine and other legislative

Tretiak A., Tretiak V., Kovalyshyn O.

ECONOMIC ASSESSMENT OF LAND: SCIENTIFIC, LEGISLATIVE AND REGULATORY PROBLEMS OF DEVELOPMENT

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.08>

Abstract. *The decision to cancel land economic assessment out of the land valuation works needs scientific substantiation and consideration of the world practice of its application.*

The research aims to study how the concept of “economic assessment” is used in the world practice, as well as analyzes its essence and performed tasks.

The article supplies analysis of the legislative and regulatory problems of development of the economic assessment of land, land resources and land use as an important economic instrument of land relations regulation and territorial spatial development of land use in Ukraine.

The research examines the thesaurus framework concerning public requests for the notions of “economic assessment of land”, “economic assessment of land use”, “economic assessment of land resources” and “economic assessment of natural resources”, “land valuation”, “land use valuation” and “land resources valuation”. It is confirmed that the concepts of “economic assessment of land”, “economic assessment of land resources”, “economic assessment of natural resources” are less often used in the world practice as compared to such notion as “economic assessment of land use”. However, in the world practice, the most widely used notion is “land use valuation”, the second position is taken by “land resources valuation”, whereas “land valuation” is rarely used. It is confirmed that the notion of “economic assessment” is up-to-date and is wide-

ly used in the developed market economies. In Ukraine, the concept of “economic assessment of land” is not quite correct. To activate scientific researches and to shape the legislative and regulatory supply for development of economic assessment of land and other natural resources, as well as land use, the work clears up the conceptual essence, which should be interpreted as a money expression of economic or social value of both economic and environmental assets, determined by natural peculiarities.

Findings of the research confirm that economic assessment determines the value of land, land resources and land use that is estimated by the effect, which the land-holder obtains from using the land or other natural resources within the ecosystem area. The research defines their targeted use. It is identified that the objects of economic assessment include land, land resources, land use, ecosystem services, land and environmental losses.

Prospects of the further research involves studying the targeted use for effective employment of the economic assessment objects.

Key words: *economic assessment of land, economic assessment of land use, economic assessment of land resources.*
