

УДК 333.003.12

Ю.М. Палеха**РОЗВИТОК РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ ТА СТАН ЇХ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ (СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНИЙ АНАЛІЗ)****Ю.Н. Палеха****РАЗВИТИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ И СОСТОЯНИЕ ИХ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ (ОБЩЕСТВЕННО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ)***Украинский государственный научно-исследовательский институт проектирования городов «Гипроград», Киев*

В статье исследуются вопросы формирования рынка земель в Украине и состоянии их денежной оценки. На основе динамики данных средней стоимости земель делается вывод о неэффективности использования рыночных показателей в качестве объективного критерия для определения ставок налога за землю, арендных ставок, размера государственной пошлины при осуществлении гражданско-правовых соглашений и других операций. Обосновывается тезис о необходимости более активного использования материалов нормативной денежной оценки, которая нуждается в корректировке. Важную роль при этом будут играть географические факторы, в том числе региональная, зональная и локальная составляющие дифференциальной ренты.

Ключевые слова: рынок земель; денежная оценка земель; налог на землю; нормативная денежная оценка земель; земельная рента.

Yu. Palekha**THE DEVELOPMENT OF LAND MARKET IN UKRAINE AND CURRENT STATE OF PECUNIARY VALUATION OF THE LANDS (HUMAN-GEOGRAPHIC ANALYSIS)***"Dipromisto" State Scientific and Research Institute of Urban Design, Kyiv*

The issues of land market formation in Ukraine and current state of pecuniary valuation of the lands are considered in the paper. On the bases of dynamics of average land value it is drawn the conclusion about inefficiency of using market indices for definition of land taxes, rental charges, rate of state dues in civil legal agreements and other operations. It is grounded the necessity of more active use of materials of normative pecuniary valuation that need to be corrected. The important role at that will have geographical factors, including regional, zonal and local components of differential rent.

Keywords: land market, pecuniary valuation, land tax, normative pecuniary valuation, ground rent.

Масштабна економічна криза, що виникла у світі наприкінці першого десятиріччя ХХІ ст., була спричинена фінансово-економічними факторами, які різною мірою проявилися майже в усіх державах світу. Україна відноситься до групи держав, які з певних причин дуже болісно відчують наслідки кризи.

Пошуками виходу з кризи активно займаються політики, економісти, фінансисти, соціологи. Не може оминати ця проблема й географів. Для економічної та соціальної географії в контексті цього найважливішим вважаємо дослідження регіональних відмінностей у прояві кризових явищ та виявлення географічних факторів, які за певних умов можуть стати індикаторами подолання кризи.

Зокрема, для окремих регіонів та населених пунктів механізмом отримання додаткового прибутку для місцевих громад може стати додатковий рентний прибуток, що виникає за рахунок оцінювання вартості територій. Ця проблема активно обговорюється фахівцями вже не один рік [1–8], існує законодавче забезпечення здійснення оцінювання, встановлено географічні особливості виникнення та розвитку земельної ренти [9, 10]. Разом з тим, досі не проводився географічний аналіз розвитку ринку земель різних

категорій в контексті його зв'язку з економічним розвитком окремих регіонів. Адекватним виразом такого розвитку мала б бути грошова оцінка земель. Все це зумовлює актуальність означених у цій публікації питань та важливість їх для теорії й практики управління регіональним розвитком, оцінювання землі та нерухомості, містобудівного проектування.

За даними Держземагентства України, станом на 1 січня 2011 р. загалом по Україні було підготовлено матеріалів для продажу 58,9 тис. земельних ділянок та прав оренди на них загальною вартістю 14,6 млрд грн (табл.1). Із цієї кількості реально продано було 56,3 тис. ділянок (95,6 %) загальною вартістю 2,5 млрд грн. Середня вартість 1 кв. м однієї оціненої земельної ділянки становила 24,8 грн, а реально проданої – 28 грн. Якщо взяти до уваги, що загальна кількість земельних ділянок в Україні згідно даних Державного земельного кадастру у 2010 р. становила 25,15 млн одиниць, то частка проданих об'єктів – лише 0,2%, тобто реальний ринок земель в Україні так і не був створений.

Дуже неоднорідним є географічний розподіл продажу земельних ділянок та прав на їх оренду. Найбільшу кількість продаж (5153) зафіксовано у Львівській області, на другому місці перебуває

Таблиця 1. Продаж та оренда земельних ділянок в Україні станом на 1 січня 2011 року (наростаючий підсумок)*

Адміністративно-територіальні одиниці	Підготовлено матеріалів для продажу земельних ділянок та прав оренди на них					Продано земельних ділянок та прав оренди на них				
	кількість, од	площа, га	вартість за оцінкою, тис. грн	середня вартість 1 кв. м, грн	кількість, од	площа, га	вартість, тис. грн	середня вартість 1 кв. м, грн		
АР Крим	845	539	262,3	48,7	938	630,1	450,6	71,5		
Вінницька	2482	1391	267,7	19,2	2450	1325,7	269,9	20,4		
Волинська	3762	2260	211,8	9,4	3752	2255,8	251,9	11,2		
Дніпропетровська	1161	399	48,2	12,1	1035	399,3	159,7	40,0		
Донецька	3337	1996	636,1	31,9	3125	1889,6	608,4	32,2		
Житомирська	2708	1444	176,4	12,2	2545	1302,7	164,1	12,6		
Закарпатська	4031	1266	446,3	35,3	2943	1087,5	322,8	29,7		
Запорізька	1532	1138	237,3	20,9	1530	1154,2	234,5	20,3		
Івано-Франківська	2856	1819	257,0	14,1	2856	1819,5	293,9	16,2		
Київська	1758	3297	496,7	15,1	2061	3693,2	655,8	17,8		
Кіровоградська	1258	6846	78,9	1,2	1078	6821,6	76,9	1,1		
Луганська	3146	1658	127,5	7,7	3064	1812,1	118,4	6,5		
Львівська	5158	2620	808,2	30,8	5153	2618,8	809,7	30,9		
Миколаївська	1387	950	166,6	17,5	1532	1294,3	189,3	14,6		
Одеська	1440	2034	963,7	47,4	1413	2032,4	997,0	49,1		
Полтавська	2056	1925	230,1	12,0	2051	1833,3	240,7	13,1		
Рівненська	3484	2538	273,1	10,8	3211	1762	167,0	9,5		
Сумська	2047	627	76,4	12,2	1977	612,8	71,5	11,7		
Тернопільська	1903	629	97,3	15,5	1794	565,4	96,8	17,1		
Харківська	1494	978	575,0	58,8	1146	830,5	441,0	53,1		
Херсонська	2000	1025	271,4	26,5	2000	3086,7	302,7	9,8		
Хмельницька	2649	679	146,2	21,5	2624	804	138,6	17,2		
Черкаська	1673	831	153,8	18,5	1662	818,5	149,3	18,2		
Чернівецька	2653	890	223,3	25,1	2544	769,5	203,4	26,4		
Чернігівська	1343	2639	74,0	2,8	1340	3076,8	66,6	2,2		
м. Київ	600	448	7042,4	1572,0	431	394,5	4881,5	1237,5		
м. Севастополь	99	126	264,5	209,9	76	95,7	161,6	168,8		
Всього по Україні	58862	42992	14612,2	24,8	56331	44786,5	12523,5	28,0		

*Примітка: складено на підставі офіційних даних Держземкагентства України [11].

Волинська область (3752), на третьому – Рівненська (3211). Загалом частка 7 областей Західного регіону (Волинська, Закарпатська, Івано-Франківська, Львівська, Рівненська, Тернопільська, Чернівецька) становить 39,5% (у чисельності населення України – 20%). Натомість частка областей Східного регіону (Дніпропетровська, Донецька, Запорізька, Луганська, Харківська) – 17,6% (у чисельності населення – 32%).

За середньою вартістю проданих земельних ділянок серед регіонів України перше місце займає місто Київ (1237,5 грн за 1 кв. м), друге – місто Севастополь (168,8 грн), третє – Автономна Республіка Крим (71,5 грн). Найнижчі показники спостерігаються у Кіровоградській (1,1 грн за 1 кв. м), Чернігівській (2,2 грн), Луганській (6,5 грн), Рівненській (9,5 грн) та Херсонській (9,8 грн) областях.

Середня вартість проданих земельних ділянок та прав оренди на них дуже тісно корелює з динамікою чисельності населення регіонів. У 2010 р. з названих вище чотирьох областей в трьох (Кіровоградська, Чернігівська та Луганська) мало місце відносно найбільше скорочення чисельності населення (від 0,9 до 1%). Тобто, можна стверджувати, що розвиток ринку земель тісно пов'язаний з розвитком не лише економічних, а й соціально-демографічних процесів.

Аналіз динаміки середньої вартості 1 кв. м проданих земельних ділянок та прав на них, здійснений за період 2005-2010 рр., засвідчує зростання цього показника по Україні та у переважній більшості регіонів (табл. 2). Але при цьому також виявляються істотні географічні відмінності. Якщо загалом по державі середня вартість 1 кв. м проданих земельних ділянок та прав на них зросла з 13,6 до 30,9 грн (на 127,2%), то у Харківській області на 695,2%, а у Кіровоградській та Чернігівській областях спостерігалось зниження цього показника.

Такі географічні відмінності не можна пояснити лише об'єктивними факторами, оскільки вони не корелюють з жодним соціальним або економічним показником (динаміка чисельності населення, зростання валового регіонального продукту, роздрібний товарообіг тощо). Більшою мірою це пов'язано з суб'єктивними факторами – рівень організації проведення аукціонів із продажу земельних ділянок, якість проведення грошової оцінки, особисті якості керівництва, інформативність населення про проведення відповідних заходів. Підтвердженням цієї тези є «хвилеподібний» характер динаміки середньої вартості земельних ділянок у деяких регіонах: у Кіровоградській, Луганській, Рівненській та Чернігівській областях у період 2005-2007 рр. вона збільшилася, а впродовж 2007-2010 рр. знизилася;

натомість у Херсонській області спостерігався зворотний процес.

На підставі проведеного аналізу можна зробити загальний висновок про те, що показники середньої вартості проданих земельних ділянок та прав на них, отримані у період 2005-2010 рр., не можуть об'єктивно відтворювати реальний стан ринку земель як загалом по Україні, так і у регіональному розрізі.

Ця теза спростовує висловлювання тих фахівців, які займаються переважно експертною грошовою оцінкою і стверджують, що лише ринкові показники вартості земельних ділянок реально відображають розвиток ринку земель і їх слід брати до уваги при оподаткуванні земель, визначенні орендних ставок та встановленні розміру державного мита при укладанні цивільно-правових угод.

На нашу думку, в умовах реально несформованого та спотвореного ринку земель в Україні доцільно підвищити увагу *до нормативної грошової оцінки земель*, яка ґрунтується на принципах здійснення масової оцінки земельних ділянок, урахуванні географічних особливостей окремих регіонів та населених пунктів.

Розглянемо стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

За останній рік Держземагентство України значно активізувало організацію робіт з проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Із загальної кількості населених пунктів 29805 нормативну грошову оцінку земель проведено по 24867, що становить 83,4% від їх кількості та 87,9% від їх загальної площі.

Практично завершуються, або в стадії завершення роботи з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у Волинській (98,6% від кількості), Дніпропетровській (97,9%), Івано-Франківській (98,1%) Київській (96,7%), Полтавській (94,5%) та Тернопільській (98,6%) областях. Найнижчі показники в Автономній Республіці Крим (21,6%) та Чернігівській (57,1%) області [12].

Зауважимо, що при цьому нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів проведена на площі 449,4 тис. га, що становить лише 4,1% від загальної площі цієї категорії земель.

Це означає, що переважна кількість поселень України вже мають затверджену нормативну грошову оцінку, при цьому в багатьох населених пунктах її уточнювали неодноразово.

Аналіз визначення середньої вартості території міських населених пунктів, визначеної внаслідок проведення грошової оцінки, дає змогу диференціювати її по категоріях поселень з різною чисельністю населення (табл. 3).

Таблиця 2. Динаміка середньої вартості 1 кв. м проданих земельних ділянок та прав на них за 2005-2010 рр., грн*

Адміністративно-територіальні одиниці	Середня вартість 1 кв. м проданих земельних ділянок та прав на них, грн.			Зміни за період, %		
	2005	2007	2010	2005-2007 рр.	2007-2010 рр.	2005-2010 рр.
АР Крим	31,9	41,9	71,5	31,3	70,6	124,1
Вінницька	8,2	12,0	20,4	46,3	70,0	148,8
Волинська	6,8	9,2	11,2	35,3	21,7	64,7
Дніпропетровська	12,2	28,2	40,0	131,1	41,8	227,9
Донецька	13,1	24,5	32,2	87,0	31,4	145,8
Житомирська	7,2	8,9	12,6	23,6	41,6	75,0
Закарпатська	14,6	26,3	29,7	80,1	12,9	103,4
Запорізька	5,4	16,9	20,3	213,0	20,1	275,9
Ів.-Франківська	4,4	14,1	16,2	220,5	14,9	268,2
Київська	10,8	11,4	17,8	5,6	56,1	64,8
Кіровоградська	7,7	10	1,1	29,9	-89,0	-85,7
Луганська	5,0	7,2	6,5	44,0	-9,7	30,0
Львівська	14,9	25,2	30,9	69,1	22,6	107,4
Миколаївська	9,8	10,1	14,6	3,1	44,6	49,0
Одеська	18,1	38,4	49,1	112,2	27,9	171,3
Полтавська	5,1	6,7	13,1	31,4	95,5	156,9
Рівненська	7,6	10	9,5	31,6	-5,0	25,0
Сумська	7,3	11	11,7	50,7	6,4	60,3
Тернопільська	6,0	9,3	17,1	55,0	83,9	185,0
Харківська	6,7	19,2	53,1	186,6	176,6	692,5
Херсонська	9,7	5,1	9,8	-47,4	92,2	1,0
Хмельницька	9,0	11,3	17,2	25,6	52,2	91,1
Черкаська	10,5	11,2	18,2	6,7	62,5	73,3
Чернівецька	9,5	23,3	26,4	145,3	13,3	177,9
Чернігівська	5,7	9,4	2,2	64,9	-76,6	-61,4
м. Київ	478,0	887,3	1237,5	85,6	39,5	158,9
м. Севастополь	52,6	97,3	168,8	85,0	73,5	220,9
Всього по Україні:	13,6	25,4	30,9	86,8	21,7	127,2

*Примітка: складено на підставі офіційних даних Держземагентства України за [11].

З таблиці Звидно, що у 2005-2010 рр. відбулося певне зростання середньої вартості 1 кв. м міських територій по всіх групах населених пунктів, найбільше – у групі з чисельністю населення понад 2000 тис. осіб та 251-500 тис. осіб, найменше – у групі з чисельністю населення 11-20 тис. осіб. У середньому по міських поселеннях України середня вартість міських територій збільшилася за звітний період у 2,3 рази.

Ця цифра практично співпадає зі збільшенням середньої вартості проданих земельних ділянок та прав на них за той же період, але їй невластиві ті коливання середньої вартості по окремих роках та у розрізі регіонів України, які спостерігаються при дослідженні інформації щодо продажу ділянок.

Можна припустити, що оцінювачі при встановленні ринкової вартості земельних ділянок

Таблиця 3. Середня вартість території міських населених пунктів з різною чисельністю населення*

Чисельність населення, тис. осіб	Середня вартість 1 кв. м , грн		Збільшення середньої вартості, 2005-2010 рр.	
	2005 р.	2010 р.	грн.	%
Понад 2000	180	484	304	268,9
1001-2000	127	309	182	243,3
501-1000	106	200	94	188,7
251-500	68	188	120	276,5
101-250	62	150	88	241,9
51-100	38	71	33	186,8
21-50	30	52	22	173,3
11-20	23	30	7	130,4
6-10	12	19	7	158,3
До 5	8	12	4	150,0
У середньому	65,4	151,5	86,1	231,7

*Примітка: Підготовлено на основі матеріалів, уперше викладених в [2].

та прав на них свідомо чи несвідомо занижували вартісні показники.

На підставі здійсненого аналізу розвитку ринку земель в Україні та стану їх грошової оцінки можна зробити **висновок** про відсутність на нинішньому етапі об'єктивних ринкових показників, які можуть бути покладені в основу здійснення оподаткування, встановлення розмірів орендної плати, а також державного мита при проведенні цивільно-правових угод.

Такий матеріал також не може повною мірою бути використаний при прогнозуванні розвитку населених пунктів та окремих територій за їх межами у процесі розроблення схем планування територій, генеральних планів та інших видів містобудівної документації.

Це підвищує відповідальність та значення нормативної грошової оцінки населених пунктів та інших категорій земель за їх межами і потребує уточнення її нормативно-методичної бази з урахуванням тих економічних та правових процесів, що відбулися протягом 1996-2010 рр.

Важливу роль в оновленні нормативно-правової бази оцінки відіграють географічні фактори, які відображають сутність географічної складової диференціальної ренти і проявляються на різних рівнях: регіональному, зональному (внутрішньоміському) та локальному. Обґрунтування визначення відносних показників прояву географічної рентної складової для різних регіонів є важливою передумовою забезпечення об'єктивного оцінювання і сприятиме ефективному розвитку ринку земель у нашій державі.

1. Вплив грошової оцінки на ринок земель у Києві: стан, проблеми та перспективи розвитку / Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.В. Тарнопольський // Землеустрій і кадастр. – 2008. – №1. – С. 59 – 68.
2. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2004 – 170 с.
3. Мальчикова Д.С. Географічні основи кадастру сільськогосподарських земель Півдня України (на матеріалах Херсонської області). – Херсон: ПП Вишемирський В. С., 2005. – 198 с.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М.Палеха. – К.: ПРОФІ, 2006. – 624 с.
5. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній базі / Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М.Палеха // Агросвіт. – 2010. – №18. – С. 8 – 12.
6. Оцінка земель: Навчальний посібник / М. Г. Ступень, Р. Є. Гулько, І. Р. Залуцький. – Львів, 2006. – 308 с.
7. Топчієв О. Г. Суспільно-географічні дослідження: методологія, методи, методики: Навч. посібник. – Одеса: Астропринт, 2005. – 632 с.
8. Фактори, що впливають на формування ціни землі у Києві / Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.В. Тарнопольський // Землеустрій і кадастр. – 2008. – №2. – С. 39 – 51.
9. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. – К.: ПРОФІ, 2006. – 340 с.
10. Палеха Ю. М. Просторовий аналіз вартості територій поселень України та їх грошова оцінка // Укр. геогр. журн. – 2008. – №1. – С. 57 – 61.
11. http://www.dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=109986&cat_id=37203
12. http://www.dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=114656&cat_id=20657