

Богдан Руснак

Науковий керівник: к.е.н., ст. викладач Штельма Н.О.  
Тернопільський національний економічний університет

## ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ

Згідно зі ст. 14 Конституції України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Відповідно держава повинна вжити всіх можливих заходів для збереження та належного використання всіх земель країни. Одним із важливих засобів забезпечення збереження та раціонального використання землі як основного національного багатства є точна і повна оцінка земельних ресурсів. У результаті проведення такої оцінки в Україні суспільство та його члени отримують вартісний орієнтир цінності землі, який використовується як у системі публічного управління земельними ресурсами, так і при набутті та здійсненні права власності, інших прав на земельні ділянки.

В Україні практика грошової оцінки землі не є усталеною. Вона здійснюється у формах нормативної і експертної (ринкової) оцінки, що ускладнює її застосування. У науці земельного права до цього часу не сформоване цілісне доктринальне вчення про грошову оцінку земельних ділянок як важливий правовий та економічний інструмент регулювання земельних відносин, що негативно впливає на ефективність дії законодавства про оцінку земель. Зокрема, нормативно-правові акти у сфері грошової оцінки земельних ділянок характеризуються низьким рівнем законодавчої техніки, наявністю колізій і неузгодженостей. Як наслідок, реалізація норм права про проведення нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок часто призводить до отримання недостовірних результатів, що завдає істотної шкоди публічним та приватним інтересам учасників земельних відносин.

Законодавство України у сфері грошової оцінки земельних ділянок потребує вдосконалення шляхом:

1) його послідовної гармонізації з Міжнародними стандартами оцінки, внесення змін у національні стандарти оцінки майна з урахуванням Міжнародних стандартів оцінки. Першим кроком у цьому процесі з метою забезпечення системного підходу має стати розробка на рівні Кабінету Міністрів України концепції змін до законодавства у сфері оціночної діяльності з метою його гармонізації з Міжнародними стандартами оцінки. Така концепція повинна містити основні напрямки, умови і строки розробки проектів документів та внесення змін до законодавства;

2) забезпечення правового регулювання оцінки майна та оцінки земельних ділянок на єдиних засадах та принципах, усунення дублювання у повноваженнях контролюючих органів – Фонду державного майна України та Держгеокадастру. Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок доцільно закріпити в базовому законі з оцінки майна – Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». При цьому усі особливості земельної ділянки як об'єкта оцінки мають передбачатися в національних стандартах та методиках оцінки. Правові норми щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок необхідно врегулювати законом про нормативну оцінку земельних ділянок, який пропонується прийняти;

3) забезпечення дерегуляції оціночної діяльності, посилення ролі саморегулювальних організацій оцінювачів у забезпеченні якості робіт з проведення оцінки та підвищення рівня фахової підготовки оцінювачів. Внесення змін до законодавства з метою підвищення статусу саморегулювальних організацій оцінювачів доцільно здійснити шляхом запровадження обов'язкового членства оцінювачів в одній саморегулювальній організації, механізмів контролю саморегулювальних організацій за оцінювачами-членами організації, притягнення останніх до відповідальності тощо.

Потребує вдосконалення правовий механізм здійснення нормативної грошової оцінки земель. З цією метою пропонується:

1) етап проведення державної експертизи технічної документації з нормативної

грошової оцінки земель визначити як необов'язковий. Така експертиза повинна бути добровільною;

2) запровадити позасудовий (адміністративний) порядок оскарження результатів нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Він має полягати у можливості подання заінтересованими особами, права та законні інтереси яких зачіпаються результатами оцінки, зауважень та пропозицій до проекту рішення ради про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель на етапі його опублікування як регуляторного акту.

Правовідносини у сфері експертної грошової оцінки земельних ділянок являють собою врегульовані нормами земельного, податкового, цивільного та інших галузей права суспільні відносини, які виникають у процесі створення, обробки та використання інформації щодо експертної грошової оцінки земель. Об'єктом таких правовідносин є документована інформація у вигляді звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, розроблена з дотриманням вимог, передбачених чинним законодавством.

Нормативно-правове забезпечення проведення грошової оцінки земель здійснюється кодексами, законами, постановами та наказами, які мають значну кількість недоліків і потребують доопрацювання. Особливості нормативно-правової бази економічного та фінансового регулювання земельних відносин в Україні визначаються перспективою становлення ринку земель і сферою використання результатів грошової оцінки землі.

#### *Список використаних джерел*

1. Закон України «Про оцінку земель» : прийнятий 11 грудня 2003 року І9 1378-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2004. №І915. Ст. 229.
2. Федун А.Д. Особливості правовідносин у сфері нормативного грошового оцінювання земельних ділянок в Україні Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2015. Серія Юридичні науки. Випуск 3/2015. том 2. С. 41–45.
3. Гладка А. Д. Принципи правового регулювання грошової оцінки земельних ділянок в Україні. Тенденції та пріоритети реформування законодавства України: Матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції, м. Херсон, 12-13 грудня 2014 р. Херсон : У 2 частинах. Видавничий дім «Гельветика», 2014. Частина 1. С. 184–188.