

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування та
інфраструктури
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

КРИСОВАТИЙ Руслан Русланович

Нормативна оцінка сільськогосподарських земель за
межами населених пунктів // Normative valuation of
agricultural land outside settlements

спеціальність: 051 - Економіка
освітньо-професійна програма - Експертна оцінка землі та нерухомого
майна

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи
ЕОЗм-22 Р. Р. Крисоватий

Науковий керівник:
д.е.н., професор, А. І. Гулей

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

«___» _____ 20___ р.

Завідувач кафедри

_____ Б. О. Язлюк

ТЕРНОПІЛЬ – 2023

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	6
1.1 Проблеми грошової оцінки сільськогосподарських земель в Україні	6
1.2 Земельна рента та її формування	13
1.3. Методика здійснення оцінки сільськогосподарських земель	25
РОЗДІЛ 2. ГРОШОВА ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА МОНІТОРИНГ ЇЇ ПОКАЗНИКІВ	30
2.1 Дослідження та аналіз ринку земель	30
2.2 Дані грошової оцінки сільськогосподарських земель	35
2.3 Застосування даних грошової оцінки при платі за землю	39
РОЗДІЛ 3. ГРОШОВА ОЦІНКА В УМОВАХ РИНКОВИХ ВІДНОСИН ТА ШЛЯХИ ЇЇ УДОСКОНАЛЕННЯ	44
3.1 Моніторинг обігу земель та моделювання норм рентного доходу	44
3.2 Землеоціночна діяльність в Україні та особливості її регулювання	48
РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА	51
РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ В НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ	54
ВИСНОВКИ	57
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	58

ВСТУП

Економічне регулювання земельних відносин стало одним із вирішальних чинників управління соціальним та економічним зростанням нашої держави. За таких умов грошова оцінка сільськогосподарських земель займає особливе значення, яка є базою для сплати податків за користування земельними ресурсами.

Розвиток відносин в земельній сфері залежить від економічних механізмів, до яких відносять орендну плату та сільськогосподарські збитки, а також нормативну грошову оцінку сільськогосподарських земель, яка використовується для розрахунку розміру земельного податку, для обчислення показників, що характеризують розвиток лісовиробництва, ефективного використання та охорони земельних ресурсів.

З початком земельної реформи були розроблені методичні вказівки щодо впровадження директивного землеустрою, які ґрунтувалися на дещо простіших положеннях розрахунку вартості земель і ґрунтувалися на законодавчо-нормативних актах в галузі земельних відносин, вони не обов'язково були сумісними.

Мета дослідження полягає у проведенні системного аналізу сучасної ситуації грошової оцінки землі на місцевому земельному ринку, оцінки еколого-економічної ефективності сільськогосподарських земель, вдосконалення методологічної основи оцінки, застосування механізмів грошової оцінки сільськогосподарських земель. Щоб досягнути зазначеної мети перед нами поставили завдання, які необхідно обґрунтувати:

- сутність концепції рентоутворення;
- методичні питання грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення;

– удосконалення методологічних засад грошової оцінки земель та нерухомого майна;

– встановлення нормативів капіталізованого рентного доходу.

Об'єктом даної наукової роботи є вивчення процесів поліпшення грошової оцінки сільськогосподарських земель в ринкових умовах.

Предметом наукової роботи виступає комплекс теоретичних, методологічних, практичних засад, які дають рекомендації щодо оцінки сільськогосподарських земель.

Застосовуючи загальнонаукові та спеціально-наукові методи досягаються поставлені цілі. Досить поширеними є монографічні методи, які застосовують при вивченні теоретичних основ грошової оцінки земель, статистичні методи – для визначення тенденцій зміни характеристик грошової оцінки, логічні – формують організаційні механізми землеоціночної діяльності; аналітичні – досліджують вартість ділянок; математичні – моделюють критерії рентного доходу; графічні – для унаочнення та представлення (візуалізація) показників оцінки; порівняльні – оцінюють ефективність методичних підходів до вдосконалення грошової оцінки сільськогосподарських земель.

Законодавчі акти, нормативно-правові документи, які регулюють землеоціночну діяльність, земельні відносини, питання землеустрою, розвиток та планування землекористування, дослідження та наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених складають інформаційну базу даної наукової роботи.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Проблеми грошової оцінки сільськогосподарських земель в Україні

Грошова оцінка сільськогосподарських земель є важливою частиною земельно-господарської реформи і є комплексною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових і регіональних показників використання земель. Він є основою для впровадження механізму оподаткування та плати за землю в процесі передачі землі у приватну власність [13].

Слід звернути увагу не те, що сновною метою оцінки землі є визначення найбільш точної та актуальної, доступної інформації. Відповідність цієї інформації залежить від використання суттєвих оригінальних записів щодо відповідного об'єкта оцінки. Зростаючий ринок нерухомості в Україні підкреслює важливість встановлення стабільної та надійної системи ринкової вартості для придбання землі. Незважаючи на брак інформації, землеоціночна діяльність в Україні залишається актуальною проблемою.

На сьогоднішній день є актуальним розвиток науково-практичного застосування висновків оцінки земель у сферах оподаткування, торгівлі, встановлення стартової ціни земельних торгів, розрахунку розміру компенсації при вилученні земельної ділянки у її власника для суспільних потреб або суспільних інтересів , а також визначення інвестиційної привабливості земельних ділянок , усунення цінових суперечок.

Для того, щоб гарантувати об'єктивну професійну оцінку земель, а також здійснювати регулятивні функції, обов'язково знати інформацію щодо всіх аспектів земельних ділянок. Відповідно до закону, інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель є дані:

- державного земельного кадастру;

- кадастрів природних ресурсів;
- Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- кадастрові плани;
- тематичні кадастрові карти;
- генеральні плани, проекти планування, забудови населених пунктів;
- документи з економічної оцінки землі;
- бонітування ґрунтів;
- проекти землевпорядкування (землеустрою);
- інвентаризація земельних ресурсів;
- матеріали про право власності, користування, сервітути, іпотеку;
- ринок землі та нерухомості
- фінансово-економічні показники, які характеризують сільськогосподарські підприємства;
- кошторисна проектна документація щодо поліпшення земельних ресурсів.

Неповнота й неточність бази даних про ринок землі зумовлена декількома факторами. Це пов'язано з початковою стадією приватизації землі, становленням ринку нерухомості (землі) та відсутність правової основи, яка б регулювала ринок землі. Відсутність чітко диференційованої бази даних про первинний та вторинний ринок землі виступає перешкодою для становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні. Дійсно, інформація про первинний ринок землі не слід вбачати як простір для відбору подібних об'єктів з ціллю визначення їх вартості (ринкової), саме ці дані є результатом оцінки земельних ділянок підприємств, які приватизуються, використовуючи механізм викупу. Оскільки, кожна оцінка є відповідно неринковою, фактори попиту та пропозиції не можуть бути враховані. Об'єктивність (достовірність) інформації про ринок землі також залежить від відомих випадків порушень законодавства під час здійснення приватизації землі та купівлі за демпінговими цінами.

Професіоналізм експертів-оцінювачів є недостатнім, відповідно порядок перевірки (рецензування) звітів про експертну грошову оцінку – недосконалими [5,6].

Аналізуючи звіти про оцінку (земельних ділянок), нерідко можна побачити спрощені механізми використання матеріалів земельного ринку. Ці звіти не показують реальну ситуацію ринку землі та іншої нерухомості, не представляють ключові показники та тенденції, вибір компараторів не обґрунтовується належним чином. У таких випадках основне джерело інформації є не ціни, що склалися на ринку землі, а дані звітів про нерухомість та інших джерел, що містять ці нові пропозиції щодо продажу землі. Визначення ринкової вартості об'єктів оцінки, застосовуючи порівняльний метод, ґрунтується на даних щодо цін продажу та пропозиції щодо продажу подібних об'єктів, достовірність якої не ставиться під сумнів оцінювачем. Якщо така інформація відсутня або є недостатньою, у звіті про оцінку землі (майна) повинно бути показано, яким чином це вплине на об'єктивність висновку щодо ринкової вартості майна. Коли відсутня достовірна інформація щодо цін продажу однотипних об'єктів, то ринкова вартість може бути встановлена на підставі даних щодо цін продаж подібних об'єктів, але при цьому враховуються відповідні поправки, а також показники змін цін їх продажу і порівнюють з ціною продажу [6].

Інформаційна інфраструктура грошової оцінки земель формується комп'ютерними технологіями, геоінформаційними системами та автоматизованими базами даних. Це зумовлює для здійснення грошової оцінки необхідність використання автоматизованих технічних засобів

Вивчення та систематизація інформації про ринок землі з ціллю виявлення об'єктів, які є подібними; порівняльний аналіз складається з визначення показників, що характеризують:

- кількість продажу подібних об'єктів,
- тривалість продажу;
- ціна продажу,
- тривалість її експозиції на ринку землі,
- правовий режим ділянки,
- рівень поглинання, обсяг угод на ринку нерухомості,
- функціональне використання земель за цільовим призначенням, до продажу або після зміни цільового призначення;
- показники, що характеризують банківську, фінансову та кредитну діяльність відповідного регіону.

Виникає потреба в інформації щодо конкретних земельних ділянок, а також при проведенні оцінки потрібні дані про вартість подібних земельних ділянок. Це пов'язано з тим, що застосовуючи методичний підхід, який базується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок, дані щодо подібних земельних ділянок підбирається з фахових видань, застосовуючи певні ознаки та використовується при обчисленні вартості кожної ділянки, яка оцінюється.

При оцінці земель застосовують інформацію про зовнішні межі державного земельного кадастру та планово-картографічні матеріали (ними можуть бути індексні кадастрові карти, кадастрові креслення та різноманітні тематичні карти місцевості).

На сьогоднішній день грошова оцінка певної категорії земель з врахуванням цільового призначення ґрунтується тільки на одній з її характеристик. Доприкладу, для земель сільськогосподарського призначення характеристикою виступає родючість; землі житлової забудови – її освоєність, планування і, в першу чергу, зручність при забудові [21]. Таким чином, земля інколи оцінюється відповідно до її домінуючих характеристик. По-перше,

сільськогосподарські землі можуть бути використані під забудову. Відповідно сільськогосподарські землі і повинні оцінюватися як цілісна система з всіма її властивостями, і кожна ця властивість повинна в процесі оцінки розглядатися як єдине ціле.

Основна проблема оцінки земель сільськогосподарського призначення полягає в неузгодженості теоретичних і методологічних підходів до розрахунку розміру земельної ренти за різними підходами, які існують, що пов'язано з тривалістю капіталізації оцінки. При розрахунку земельної ренти під відповідну культуру з економічної точки зору найбільш оптимальним є набір культур, які вирощуються на ділянці.

Грошова оцінка землі інколи може не відповідати ціні. А саме, ринкові ціни є суб'єктивні, тому що попит на землю - нееластичний. Всі ці фактори здійснюють негативний вплив на сільськогосподарське виробництво. Варто відмітити, що період капіталізації не є однаковий для всіх категорій земель.

Доречно звернути увагу на те, що метод оцінки сільськогосподарських земель в Україні є узагальненим. Але у процесі становлення ринку землі не обов'язково оцінювати зокрема кожен земельну ділянку, з врахуванням її специфічних природних та економічних характеристик. Перехід до такої системи оцінки здійснюється шляхом оцінки землі за двома напрямками, в залежності її потенційного використання. Першим напрямком є оцінка сільськогосподарських земель як природного об'єкта, що описується певними (особливими) характеристиками, другим напрямком виступає оцінка землі як об'єкта, що характеризується майновими відносинами. Це повинно закладатись в основу визначення орендної плати за землю.

Умови, які характеризують природні та виробничі аспекти ділянки також повинні бути економічно оцінені. Що стосується економічного оцінювання природних умов, то оцінюють кількість, якість і частоту, з якою ділянка землі

може виробляти певний вид сільськогосподарської продукції. Тому, зі сторони виробництва, доцільно провести економічну оцінку сільськогосподарських земель для того, щоб вибрати інтегровану сільськогосподарську систему, а також її компонентів зокрема.

Щоб підвищити об'єктивність та точність економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в конкретній області (регіоні) не обов'язково виділяти сільськогосподарські виробничі райони. У таких випадках необхідно здійснити виділення однорідних типових земельних масивів, земельних ділянок та полів для обчислення економічної оцінки земель сільськогосподарських підприємств чи масивів, які належать до конкретних населених пунктів.

Ціни на сільськогосподарські землі зросли. Відповідно будуть різнитися в залежності від наступних чинників: адміністративний статус міста, економічний розвиток, чисельність населення та рівень його життя. Для такої оцінки землі певного масиву, в силу першого фактора необхідно припустити, що ґрунтові відміни на ньому є однорідними, а саме: походження, механічний склад. Наприклад, при здійсненні економічної оцінки в Західному регіоні використовується автоматизований режим, і, враховуючи неоднорідність ґрунтових умов, рекомендується орієнтуватися лише на найбільш поширені ґрунти.

Важливо також, що багато показників погоди в тому чи іншому регіоні схожі, наприклад, температурний режим, кількість опадів та вологи, що випаровується, частота повторюваності явищ небезпечного характеру. Для оцінки територій, які налічують орієнтовно однакову кількість осілого населення (сільського) слід використовувати обчислення на одиницю площі сільськогосподарських земель кількість осіб, які назавжди чи на деякий час мігрували з відповідної території та постійно працюють у регіоні.

На сьогодні відсутній методологічний підхід для порівняльної оцінки, яка базується на порівнянні певних характеристик земель. В такій ситуації економічна оцінка землі реалізується шляхом, що вона є оцінкою індивідуальних характеристик на основі користі, яку вони несуть для суспільства, але при цьому ми не можемо одержати повної та комплексної економічної оцінки. Наслідком, виступає занижена вартість землі призводить до нераціонального використання.

Правовий режим земель (право власності, користування тощо) впливає на економічну оцінку. Він визначає різні рівні землекористування та їхні відповідні атрибути. Це надає різні можливості розвитку землекористування, економічна оцінка землі за різним цільовим призначенням має здійснюватись як стабільна категорія, там, де земля зазвичай використовується, задовольняючи будь-які суспільні потреби в відповідному використанні. Оцінюючи землю, ми повинні враховувати особливості кожного напрямку землекористування, спосіб, рівень використання, мотивація суб'єктів землекористування та їх кількість. Коли змінюються моделі землекористування та призначення, неминуче зміняться домінуючі атрибути, які є основою оцінки землі. Все це змінить методологію грошової оцінки землі цього року. Цільове призначення, враховуючи напрям його цільового використання, залишається незмінним, хоч і змінюється сама система, спосіб використання землі [2].

Обчислення справжньої та справедливої ціни земельної ділянки представляє собою велику складність і відіграє важливу роль в регулюванні земельних відносин в Україні, саме з економічної сторони. Відбувається становлення ринку землі і підвищується роль грошового страхування, відсутність інформації щодо ринкової вартості землі унеможливорює успішне здійснення операцій з земельними ділянками.

Проблеми виникають у нормативних та правових актах, що стосуються грошової оцінки землі, які часто є багаторівневими з повтореннями та, навіть, невідповідностями. Проте суб'єкти господарювання не зобов'язані володіти знаннями, економічно обґрунтованими судженнями та мати об'єктивну інформацію щодо вартості землі.

До основного недоліку методичного забезпечення обґрунтованої грошової оцінки є відсутність даних (інформації) в кадастрі земель, не ведеться моніторинг еколого-геологічних факторів, закритість основних даних, а це в свою чергу призвело до недостатньої об'єктивності одержаних результатів. На сьогодні проблематика регулювання земельних відносин набула актуальності в напрямку регулювання передачі земельних ділянок у містах і селах. Обчислення фактичної грошової оцінки складає на сьогодні досить велику практичну складність і займає важливу сходинку в регулюванні земельних відносин. Для цього необхідно створити нормативну, методичну основу впровадження грошової ОЗ. При розробці уніфікованої методики визначення валютної ОЗ слід гарантувати об'єктивність, актуальність і достовірність одержаної інформації, проводити аналіз, використовуючи існуючі методики і в результаті виявити недоліки [23].

1.2 Земельна рента та її формування

Водночас земельні, соціально-економічні відносини, формуються шляхом передачі, суборенди та відносин купівлі-продажу між фізичними особами земельних ресурсів. Основний зміст земельних відносин це - право власності на земельні ресурси. Під власністю розуміють поняття, яке визнається державою право користування й розпорядження земельною ділянкою. Суб'єктами права власності на землю є держава, територіальні громади, юридичні особи та громадяни.

Під земельними ресурсами розуміють певні об'єкти, на які фізичні й юридичні особи, територіальні громади реалізують право власності й користування, можуть продаватися та оподатковуються. Оскільки об'єми землі обмежені, пропозиція використання фактично нееластична. В процесі передачі землі інтенсивного розвитку набуває тільки попит на землю (земельні ділянки). Невідновлюваність й обмеженість землі призвела до появи двох типів земельної монополії. Серед них монополія на власність реалізується приватниками, а це є визначальним при формуванні абсолютної земельної ренти та її реалізованого використання, і призводить до монополії щодо власності на землю. Таким чином формується диференціальна (економічна) земельна рента.

Під земельною рентою розуміємо дохід, який землевласник періодично отримує у вигляді відсотка на капітал, що отримує з орендованої земельної ділянки, незалежно від господарської діяльності. Це регулярний дохід землевласника, який здійснює право власності на землю.

Існує відповідна класифікація земельної ренти, виділяється диференціальна земельна рента I, яка пов'язана з природними розбіжностями у родючості й місці знаходженні землі, і диференціальна земельна рента II, яка виступає результатом відмінностей у продуктивності, коли на одній і тій самій території (земельній ділянці) вкладаються (додаткові) інвестиції або використовуються інші фактори виробництва[1].

Зі збільшенням міського населення зростає і попит на сільськогосподарську продукцію. Сільськогосподарське виробництво не може бути сконцентроване тільки на найкращих земельних ресурсах. Відповідно існує попит і на сільськогосподарську продукцію, яка є вирощена на земельних угіддях гіршої якості. Отже, поточна виробнича ситуація регулює становлення виробничих цін на сільськогосподарську продукцію. Наслідком є те, що суб'єкти господарювання на землях кращої якості отримують більший

прибуток, який є різниця суспільної ціни продукції виробленої на землях гіршої якості і її індивідуальної вартості на землях, кращої якості.

Результатом продуктивності капіталу, інвестованого в земельні ресурси різних за якістю, тобто природня родючість виступає земельна диференціальна рента I. Джерелом цієї ренти виступає додатковий труд сільськогосподарських працівників, незалежно приватної власності на землю, яка передає надлишковий прибуток понад середній рівень від орендаря до землевласника, що присвоює його під виглядом земельної ренти. Диференціальна рента II пов'язана з показниками економічної та штучної родючості, яка виступає наслідком активного ведення сільського господарства, та допоміжними капітальними інвестиціями в ті самі земельні ділянки шляхом використання добрив, технічних засобів, сучасного обладнання та розчищення земель. Внаслідок цього поліпшується родючість ґрунту, підвищується урожайність, знижується собівартість продукції, зростає продуктивність праці, збільшується прибуток.

Водночас різниця в диференціальній земельній ренті I та II корелює з контролем над землею як активом управління та додатковим прибутком, отриманим людськими ресурсами. Існують відмінності в методах їх формування та практиці розподілення та одержання. У більшості випадків власник користується перевагою диференціальної ренти I, але якщо оренда не закінчилася, він користується перевагою диференціальної ренти II та отримує надлишковий прибуток. Надприбуток змінюється на диференціальну ренту II, яку власник отримує як компенсацію. Саме тому є ймовірність виникнення суперечок між орендарями (користувачами) і землевласниками. Одні зацікавлені в короткому терміні оренди, тоді як інші зацікавлені в довгострокових земельних відносинах.

Монополія приватної власності на земельні ресурси це – основна умова встановлення абсолютної ренти. Обґрунтовуючи диференціальну ренту

визначено, що її не нараховується на гіршій землі, відповідно власником здійснюється отримання з неї абсолютного доходу, здаючи землю в оренду.

Ускладнюється абсолютною рентою вкладення капітальних коштів в земельні ресурси в ході конкуренції, встановлюється середня норма прибутку. В аграрному секторі питома вага праці в загальній пропозиції чинників, які впливають на виробництво виступає значно більшою, в порівнянні з промисловістю. Відповідно вкладення капіталу створює збільшення показника додаткової вартості, а отже, вартість сільськогосподарської продукції буде вища, суспільна ціна її виробництва. Отже, різниця вартості сільськогосподарської продукції і суспільної ціни сільськогосподарської продукції, виробленої на землях гіршої якості, означає утворення надприбутку. Ця різниця здійснює формування ринкової ціни сільськогосподарської продукції дозволяє власнику земельної ділянки її експропріювати, генеруючи податки під виглядом абсолютної (земельної) ренти.

Виникнення монопольної ренти здійснюється при особливих умовах. Наприклад, для певної сільськогосподарської продукції, яка вироблена за певних умов (беруться до уваги природні, кліматичні умови тощо), встановлюються монопольні ціни, що значно перевищують виробничі витрати. У такому випадку попит на цю сільськогосподарську продукцію перевищує показник пропозиції. Верхню межу ціни визначає рівень платоефективного попиту та ринкові умови. В результаті різниця монопольної ринкової ціни та вартості сільськогосподарської продукції, привласнюється землевласником. Як наслідок, монопольна земельна рента не залежить від сільського господарства і її формування здійснюється в інших економічних секторах, використовуючи механізми формування ринкових цін та перерозподіл цінних земель.

У таблиці 1.1 представлена класифікація земельної ренти в аграрному секторі.

Таблиця 1.1 – Земельна рента в аграрному секторі

Вид ренти	Причина виникнення	Умови формування	Отримувач ренти	Механізм вилучення
Абсолютна рента	Монополія приватної власності на землю	Надлишок суспільної вартості сільськогосподарської продукції над ціною виробництва	Землевласник	Орендна плата
Монопольна рента		Додатковий дохід, який утворюється внаслідок перевищення ціни товару над його вартістю за рахунок сприятливіших умов, що дають можливість встановлювати монополю високі ціни на вироблену продукцію		Монопольні ціни, висока орендна плата
Диференціальна рента I	Монополія на землю як об'єкт господарювання	Додатковий дохід, одержуваний за результатами продуктивності праці, обумовленої диференціацією земель за їх якістю та місцем розташування	Держава	Податки
Диференціальна рента II		Додатковий дохід, що виникає в результаті підвищення продуктивності землі завдяки ефективності послідовних додаткових витрат капіталу та праці	Землекористувач	Ринкові ціни
Економічна рента		Різниця між доходом і мінімальною сумою виробничих витрат ресурсу в сільському господарстві, який перевершує його альтернативну вартість	Землекористувач	Ринкові ціни
Квзірента		Дохід за рахунок експлуатації таких властивостей чинника виробництва, які були придбані завдяки минулим капіталовкладенням		
Антирента		Додатковий дохід, отриманий за рахунок зниження собівартості продукції внаслідок нерационального використання та забруднення земель	Держава, землевласник	Штрафні санкції

Рисунок 1.1 показує взаємозв'язок між доходами, витратами та земельною рентою. Дохід на одиницю площі є однаковим на всіх ділянках, тоді як загальні витрати дорівнюють сумі транспортних витрат і несільськогосподарських. Загальні витрати характеризуються позитивним нахилом, на який здійснюють вплив витрати транспорту. Ці витрати мають тенденцію до зростання при

віддаленні від ринку. Земельна рента визначається як різниця сукупного доходу і сукупних витрат, функція має від'ємний нахил.

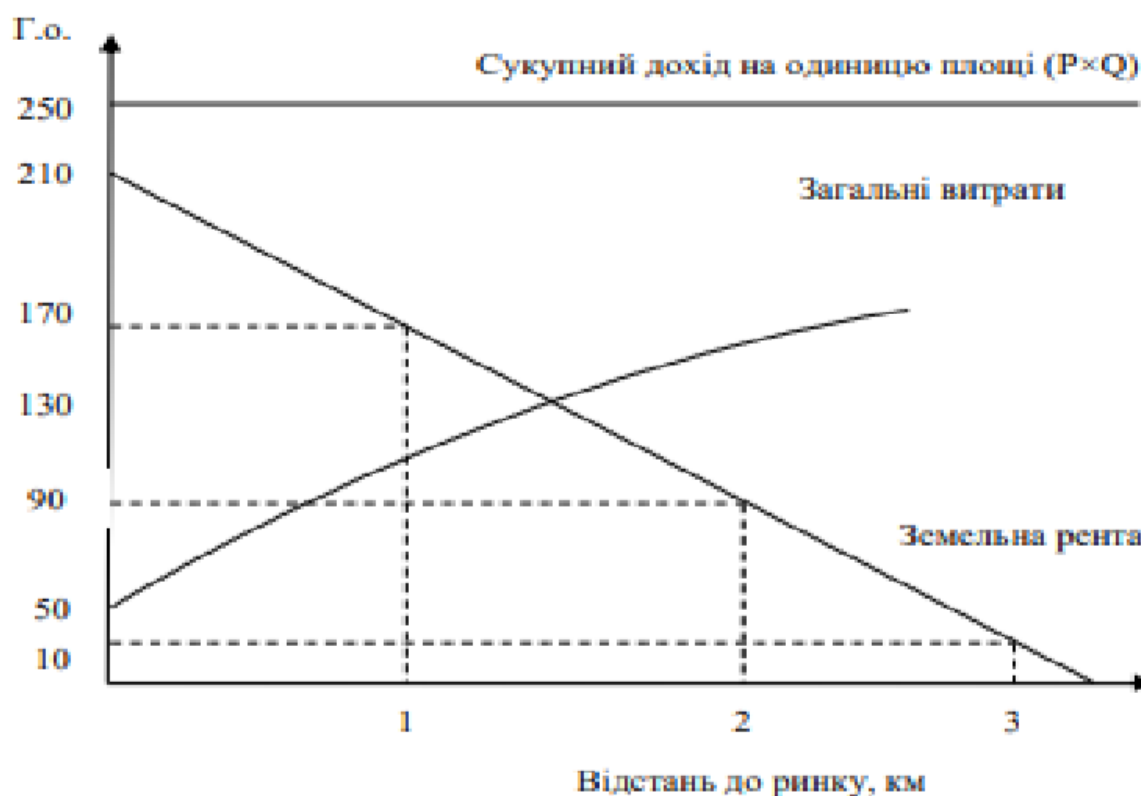


Рисунок 1.1 – Взаємозв'язок між доходами, витратами та земельною рентою

В результаті, земельна рента становить загальний дохід, враховуючи витрати, непов'язані з земельною ділянкою, витрати транспорту, з певною економічною вигодою, яка дорівнює нулю. Функція, що описує земельну ренту показує рівноважну вартість, яка враховує місце розміщення земельної ділянки.

Товаровиробники сільськогосподарської продукції ведуть конкурентну боротьбу щодо землі. І пропонують такий розмір земельної ренти, що показник економічної вигоди (прибуток) дорівнює нулю, не враховуючи розташування землі. За однакових умов, коли сільськогосподарські підприємства витрачають однакову кількість транспортних, виробничих витрат, а також однаковий дохід, то функція земельної ренти стає більш байдужою до розміщення землі. Чим

ближче вони знаходяться до ринку, тоді витрати транспорту компенсуються збільшенням земельної ренти.

При умові, коли суб'єкт господарювання може замінити хоча б один виробничий чинник на інший, ціна на землю коливається, то функція, як описує земельну ренту стає опуклою. У випадку, коли даний суб'єкт починає вирощувати сільськогосподарські культури на відносно цінній землі, то компенсується додаткова вартість цієї землі витратами на землю, таких як робоча сила, сировина, капітал, виробляючи той самий об'єм сільськогосподарської продукції на території значно меншої площі.

Транспортні витрати мають прямий вплив на земельну ренту. Їх зниження зменшує нахил функції, яка описує земельну ренту. Власники земельних ділянок виграють від зменшення витрат транспорту. Це пояснюється тим, що земля в межах початкової виробничої площі генерує вищий показник земельної ренти, в той час як додаткова земля генерує тільки відповідну земельну ренту.

При зниженні витрат транспорту, спостерігаємо рівень зростання продукції (пропозиції) у зв'язку з розміщенням виробничих площ на більш інтенсивно використовуваних землях. Наприклад, зі зростанням орендної плати за землю підприємства заощаджують більше на земельних ресурсах. Це призводить до збільшення виробництва з гектара землі. Крім того, збільшення використання площ земель для сільськогосподарського виробництва, буде впливати на загальну виробничу площу.

Рисунок 1.2 показує тенденцію розподілу земельної ренти щодо суб'єктів господарювання.

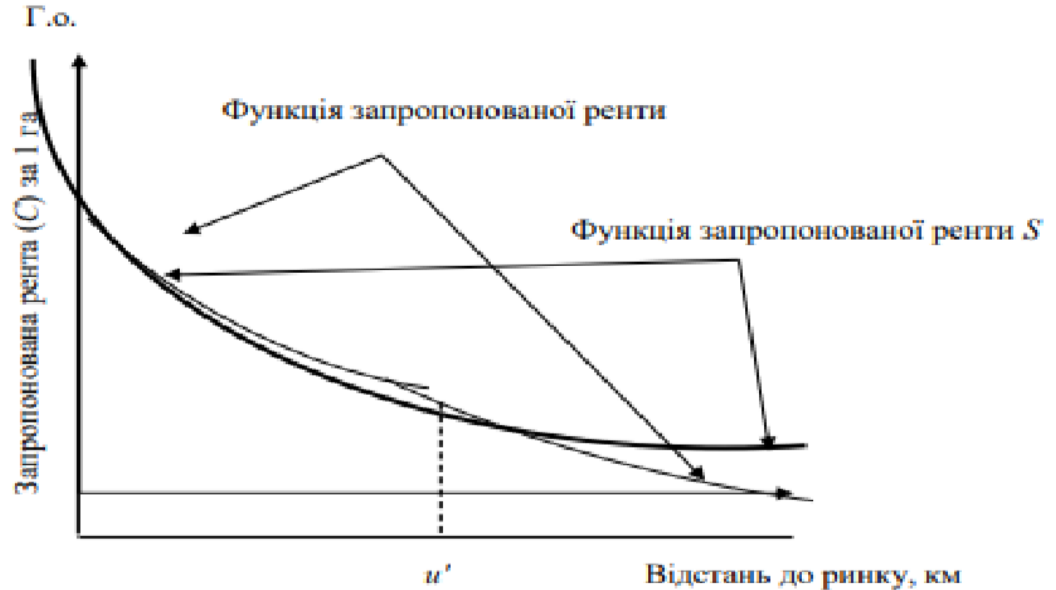


Рисунок 1.2 – Тенденція розподілу ренти між суб'єктами господарювання

Землю одержить той, у кого запропонована найвища ціна, тому земля в межах k кілометрів від ринку використовується для виробництва певного виду сільськогосподарської продукції, в той час як інша земля використовується для виробництва іншої продукції. Функція, яка описує земельну ренту показує, як змінюється ринкова земельна рента. Ми бачимо, як ринкова земельна рента формується під впливом місця розташування і більш вигідних пропозицій. Земельна рента для виробництва другого продукту - крутіша, ніж функція земельної ренти першого продукту. Відповідно показник доходу вищий там, де земельні ділянки, розташовані ближче відносно ринку. Транспортні витрати є більші в пропорції та вищі витрати на гектар.

Як бачимо, центральні земельні ділянки характеризуються виробничими потужностями з найвищими витратами транспорту. Їх перевага в тому, що вони знаходяться поблизу ринку збуту своєї продукції. За ринкових умов загальні транспортні витрати можуть бути мінімізовані шляхом розміщення центральних

земельних ділянок з досить високими витратами транспорту. Іншими словами, використання.

В аграрному секторі земельну ренту необхідно використовувати для регулювання земельних відносин, оскільки вона необхідна для становлення системи економічних інституцій. Надаючи виключну власність на землю, рента створює надлишок, який перевищує виробничі витрати різних форм та видів. Рекомендовано встановити науково-обґрунтовану систему плати за сільськогосподарські землі з використанням стандартизованих методів земельної ренти. Оцінка сільськогосподарських земель – це процес, який передбачає удосконалення існуючих методів її оцінки, враховуючи умови ринкового середовища [22].

Основним принципом становлення ренти є те, що земля виступає просторовою основою забезпечення засобів існування. Таким чином, визначення цінності земельних ресурсів здійснюється за їх здатністю генерувати надприбуток внаслідок вигідного положення території відносно ринку ресурсів, продажу та розвитку інфраструктури. В умовах обігу земельних ділянок формування ренти здійснюється через земельні податки, які виявляють земельні відносини щодо власності на земельні ділянки між землевласниками і суспільством, відносини користування (оренди), які розкривають відносини землекористування між користувачами (орендарями) та землевласниками. Встановлення ціни - стосується укладення угод щодо купівлі-продажу землі, відшкодування збитків селян у разі передачі землі іншим галузям господарства. Формування цінних ділянок передуює розвитку ринку землі й проведенню певних аукціонів.

Розрахунок рентної плати, що підлягає сплаті згідно з податковим законодавством, визначається природними й економічними умовами використання земель. Наразі ставки земельного податку встановлюються

відповідно грошової оцінки (нормативної) сільськогосподарських угідь. Грошова оцінка сільськогосподарських земель визначається на підставі нормативного рентного доходу сільськогосподарських угідь за індексом бонітування ґрунтів, створюючи шкалу грошової (нормативної) оцінки агровиробничих груп ґрунтів певного природно-сільськогосподарського району. Капіталізований рентний дохід відповідної сільськогосподарської землі залежить від загального обсягу виробництва сільськогосподарських культур. Як наслідок, недостатнє знання процесу формування і реалізації земельного рентного доходу, може призвести до значних матеріально-фінансових втрат.

В умовах сучасного розвитку відносин щодо обігу земельних ділянок необхідно проводити оцінювання капіталізації сільськогосподарських земель не лише за загальним обсягом виробництва сільськогосподарських культур, як це прийнято при нормативній оцінці земель сільськогосподарського призначення, але враховувати кінцевий сукупний результат продукції, яка виробляється. У цьому випадку доцільно виконати розробку методики визначення ренти (земельної) і визначити вартість сільськогосподарських земель на комплексній основі, що базується на поділі джерел доходів сільськогосподарських виробників на земельну ренту, ресурси та управління. Земельна рента складатиме показник додаткового доходу, який забезпечиться збільшенням виробленої (товарної) продукції та зниженням виробничих затрат, які відносяться на коефіцієнт ренти і розраховуються, враховуючи потенціал виробництва, витрати. Такий механізм створює необхідну нормативно-інституційну базу, в результаті формується ефективна земельна і рентна (платежі) системи.

Взаємозв'язок землі і земельної ренти є взаємопов'язаним і представлений системою відносин. Це відносини власників землі, землекористувачів, держави й суспільства, яким потрібні відповідні механізми в регулюванні і збалансуванні

відносин щодо землі. На рисунку 1.3 представлено механізм, яким регулюється рента сільськогосподарського землекористування. Він включає становлення і розподіл земельної ренти в аграрному секторі економіки, з врахуванням низки регулюючих факторів (земельного податку, земельної ренти, ціни на землю).



Рисунок 1.3 – Земельна рента в аграрному секторі

Земельні та рентні відносини щодо суб'єктів керуються нормами, правилами, інститутами й відповідними інструментами. Вони забезпечують процесуальні аспекти при формуванні, розподілі, вилученні й використанні земельної ренти в аграрному секторі економіки. Залежно де застосовуються ці інститути, інструменти прийнято розділити на чотири групи:

- юридична (правова) – формує правовий аспект земельної ренти, регулює землеволодіння, правовідносини оренди, іпотеки, застави, встановлює механізм виплати земельної ренти;
- економічна – регулює питання, які виникають при формуванні, вилученні, розподілі ренти (земельної), з метою створення матеріальної бази шляхом визначення розмірів вартості земельних ділянок, показників земельної ренти;
- управлінська – полягає в організації, регулюванні земельно-рентних відносин; визначається процедура подачі заяв на отримання у власність або користування ділянок, процедури аукціонів, процедури вирішення спорів, процедури справляння земельних платежів (податку, орендної плати), здійснюють контроль за дотриманням нормативно-правових документів;
- ментальна - неформальнорегулююча, збалансовуюча земельно-рентні відносини, але на основі соціального спрямування, особистісних тенденцій господарської діяльності, практики ведення сільського господарства, земельно-рентних відносин і їх суб'єктів; про цьому здійснюється формування індивідуальних інтересів при реалізації власності, оренди (користування) на земельні ділянки.

Основне завдання земельно-рентної політики на державному рівні полягає в поліпшенні способів вземовідносин землі і земельної ренти. Відповідно виникає потреба в застосуванні комплексу норм, які спрямовані на удосконалення правової бази для забезпечення діяльності механізмів формування земельної ренти в аграрному секторі.

З цією метою необхідно внести зміни до нормативно-правових актів, якими регулюється діяльність сторін, задіяних у процесі визначення ренти (земельної). При цьому враховуються природні, економічні та культурно-історичні особливості, які формують саму систему земельної ренти та правове адміністрування орендних відносин у сільському господарстві. Це регулювання

полягає в виборі виду оренди, умов, розміру орендної плати та юридичного представлення відносин щодо оренди. Економічні інструменти потребують удосконалення. До них відносять наступне:

- створення таких умов, які дозволяють формування ефективної системи класифікації, розмежування та захист права власності, користування тощо на земельні ділянки, створюючи реєстр земель сільськогосподарського призначення, вдосконалення відносин в сфері кадастру, здійснення об'єктивної оцінки земель сільськогосподарського призначення та формування інфраструктури;

- система оподаткування повинна базуватися на ренті;
- конкурентний розподіл сільськогосподарських земель;
- запровадження оптимальних умов договорів оренди

Для вдосконалення адміністративних інструментів необхідно запобігти повторенню їх при формуванні ренті, забезпечити впорядкування рентних відносин та створити систему інформування всіх їх учасників.

Створене середовище збалансує всі управлінські інструменти у системі регулювання ринкових відносин, мінімізує транзакційні витрати, усуне інформаційні розбіжності і в підсумку підвищить правову захищеність рентних відносин [12].

Зміна підходів до управління орендними відносинами вбачає інкорпорацію сучасних (неформальних) положень у встановлені норми, впровадження системного управління соціальною діяльністю та настроями, розширення доступу до інформації у регіоні. Ця система сприятиме забезпеченню становлення ринкової обізнаності і дозволить раціонально використовувати землю, відповідно соціальна й економічна ефективність земельно-рентних відносин буде досить висока.

1.3 Методика здійснення оцінки сільськогосподарських земель

Правовою базою для підготовки технічної документації щодо грошової (нормативної) оцінки земель сільськогосподарського призначення є Земельний та Податковий кодекси України, Закон України "Про оцінку земель", "Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" та "Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів".

Грошова (нормативна) оцінка сільськогосподарських земель визначається шляхом складання шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп сільськогосподарських угідь, враховується критерій такий як капіталізований рентний дохід сільськогосподарських угідь за природно-сільськогосподарськими районами Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та м. Севастополя.

За результатами здійснення нормативної оцінки сільськогосподарських земель в районах формуються відповідні технічні документації з оцінки земель сільськогосподарського призначення в районах. Нормативна оцінка земель сільськогосподарського призначення в агровиробничих округах проводиться на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Після проведення ґрунтових обстежень, економічної оцінки, нормативної оцінки земельних ділянок формується технічна документація. Провівши оцінку земельних ділянок експертами-бонітувальниками, складають звіти. Матеріали нормативної оцінки конкретної земельної ділянки готуються у вигляді витягу з технічної документації з нормативної оцінки цієї земельної ділянки.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель району містить:

- текстову частину (пояснювальну записку), в якій вказана мета оцінки, характеристика об'єкта оцінки та розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення району;
- завдання на виконання робіт, де зазначені підстави, умови та строки робіт з оцінки;
- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення району;
- картограму агровиробничих груп ґрунтів;
- вкопіювання з кадастрових карт (планів), де показані природносільськогосподарські райони;
- шкалу бонітування агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь району.

Для затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення району нормативна вартість окремих земельних ділянок може визначається відповідно до технічної документації з грошової (нормативної) оцінки земель сільськогосподарського призначення, що включає:

- текстову частину (пояснювальну записку), в якій вказана мета оцінки, характеристика об'єкта оцінки та розрахунок нормативної грошової оцінки земель району;
- завдання на виконання робіт, де зазначені підстави, умови та строки робіт з оцінки;
- вкопіювання з кадастрових карт та інших графічних матеріалів, де відображається розташування ділянок;
- креслення, де зазначені природносільськогосподарські райони;
- картограма агровиробничих груп ґрунтів на земельні ділянки, що оцінюються;

- шкала нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь земельної ділянки

Готуються електронні документи, щоб внести відомості про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення до Державного земельного кадастру. Матеріали з бонітування ґрунтів, економічної та грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах затверджуються рішенням певної територіальної громади.

Нормативна грошова оцінка землі виступає основою при оподаткуванні, але при цьому врахується коефіцієнт індексації. Нормативна грошова оцінка землі використовується при визначенні розмірів податку й орендної плати. Центральний орган виконавчої влади, здійснює державну політику в галузі відносин щодо землі. Виконує управління в напрямку оцінки земель та земельних ділянок. Центральний орган виконавчої влади (Держгеокадастр), провадить діяльність, беручи за основу індекс споживчих цін попереднього року, обчислює значення показника (коефіцієнта) індексації нормативної грошової оцінки земель, за яким виконується індексація грошової (нормативної) оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та ін. несільськогосподарських земель на перше січня відповідного року.

У 2018 році Урядом прийнято постанову "Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення" та затверджено порядок її проведення.

У листопаді 2021 року затверджено нову Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Цією Методикою встановлено, що технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, технічна документація із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (на відповідній території) є чинною до початку застосування рішення відповідного органу місцевого

самоврядування про затвердження нової технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок [19].

Відповідні оцінки проводяться суб'єктами господарювання, уповноваженими суб'єктом оціночної діяльності Держгеокадастром. Оцінці підлягають землі сільськогосподарського призначення в межах території природно-сільськогосподарських районів незалежно від форм власності.

Після затвердження Національної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та технічної документації з її проведення підставою для надання інформації з ДЗК про нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення є виключно дані Національної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, зареєстрованої в ДЗК [3].

РОЗДІЛ 2. ГРОШОВА ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА МОНІТОРИНГ ЇЇ ПОКАЗНИКІВ

2.1. Дослідження особливостей земельного ринку

Операції щодо земель сільськогосподарського призначення включають в себе купівлю, продаж, та оренду земельних ділянок для сільськогосподарського використання. Цей процес регулюється законодавством та може варюватися в залежності від країни. У багатьох випадках, держава регулює обіг земель з метою забезпечення ефективного використання сільськогосподарських ресурсів та захисту інтересів сільського населення.

В III-IV кварталі 2019 р. із загальної кількості операцій із землею продано 66,520 тис. ділянок, що становить понад 7% загальної кількості операцій; 33% включають сільськогосподарські угіддя, а 63% - несільськогосподарські угіддя. У таблиці 2.1 відображено інформацію щодо проданих або придбаних земельних ділянок за 2019 рік.

Таблиця 2.1 – Інформація щодо проданих або придбаних земельних
за 2019 р.

Цільове призначення ділянок Тип поселень Форма власності	Сільськогосподарські		Несільськогосподарські		Всього за формою власності
	райони	міста	райони	міста	
Приватна	51 654	6 036	54 787	24 881	137 358
Державна	506	-	96	3	605
Комунальна	25	1	55	10	91
Інші	4	-	33	6	43
Всього за типом поселень і цільовим призначенням	52 189	6 037	54 971	24 900	x
Всього за цільовим призначенням	58 226		79 871		x
Всього	138 097				

Продано 138,098 тис. ділянок у четвертому кварталі 2020 року, але лише 66,375 тис. ділянок продано у другому кварталі того року. Відсоток сільськогосподарських земель зріс на 43%, а несільськогосподарських угідь зменшився на 59% і залишився на рівні 56%. Показник продажу несільськогосподарських земель займає найбільшу питому вагу серед земельних ділянок, які були продані. Це пояснюється тим, що діє мораторій на продаж сільськогосподарських земель (до 2024 року).

На рисунку 2.1 відображена тенденція обігу земельних ділянок сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення. Спостерігається збільшення кількості проданих земельних ділянок, у відсотках це становить 11 та 6 [8].

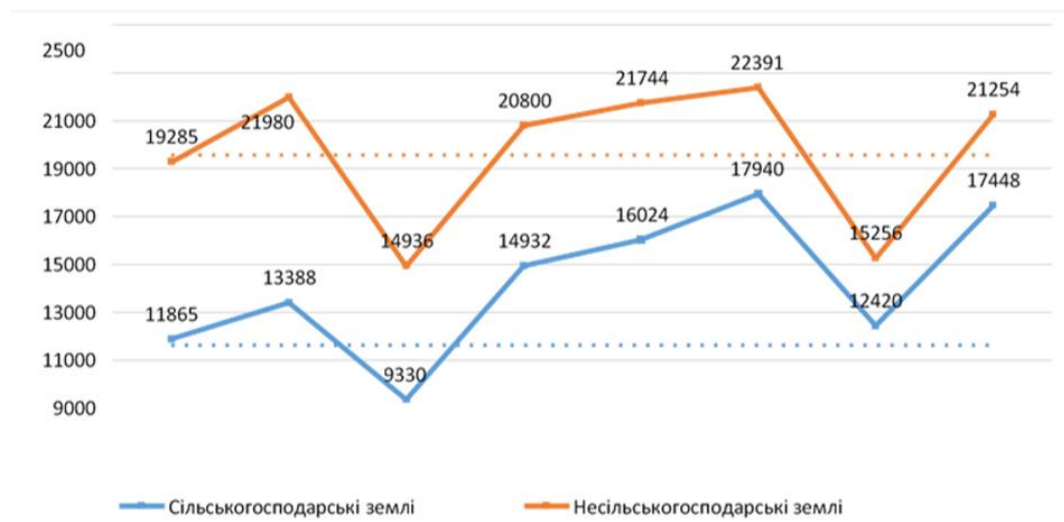


Рисунок 2.1 – Тенденція змін обігу земельних ділянок на період 2019-2021 рр.

Продано 138,098 тис. ділянок у четвертому кварталі 2020 року, але лише 66,375 тис. ділянок продано у другому кварталі того року. Відсоток сільськогосподарських земель зріс на 43%, а несільськогосподарських угідь зменшився на 59% і залишився на рівні 56%. У таблиці 2.1 відображено інформацію щодо проданих або придбаних земельних ділянок за 2019 рік.

Аналізуючи дані купівлі-продажу ділянок, бачимо що найбільше операцій проведено з земельними ділянками, які перебувають у приватній формі власності, що еквівалентно 99%. Ця інформація наведена нижче (табл.2.2), де відображено кількість угод з сільськогосподарськими та несільськогосподарськими землями, що перебувають у приватній власності, з розрахунку на 1000 осіб населення, на 2019р.

Таблиця 2.2 – Інформація щодо угод купівлі-продажу ділянок приватної власності відповідних районів на 2019р.

Цільове призначення / Розташування земель		Середнє національне значення	Найбільший	Найменший
Не с/г призначення	Райони	3,62	Харківський (Харківська) – 84,26 Києво-Святошинський (Київська) – 71,52 Овідіопольський (Одеська) – 47,95	В 55 районах зафіксовано значення“0”: Талалаївський (Чернігівська) – 0,012 Ясинуватський (Донецька) – 0,015 Високопільський (Херсонська) – 0,015
	Міста	3,85	Ужгород (Закарпатська) – 53,04 Львів (Львівська) – 44,74 Харків (Харківська) – 24,86	В 29 містах зафіксовано значення “0”: Торез (Донецька) – 0,009 Свердловськ (Луганська) – 0,014 Новий Розділ (Львівська) – 0,018
С/г призначення	Райони	3,32	Харківський (Харківська) – 71,28 Броварський (Київська) – 57,52 Києво-Святошинський (Київська) – 49,32	В 43 районах зафіксовано значення “0”: Ясинуватський (Донецька) – 0,005 Путівльський (Сумська) – 0,005 Високопільський (Херсонська) – 0,0107
	Міста	1,02	Львів (Львівська) – 21,56 Івано-Франківськ (Івано-Франківська) – 8,94 Чернівці (Чернівецька) – 7,38	В 19 містах зафіксовано значення “0”: Свердловськ (Луганська) – 0,002 Трускавець (Львівська) – 0,003 Прилуки (Чернігівська) – 0,005

У третьому і четвертому кварталах 2019р. придбано і здійснено продаж загалом 17,678 тис. га землі зі ставкою від 63% до 36% з перевагою сільськогосподарських угідь. Протягом 2020 року з 54,274 тис. га проданих частка не змінилася з майже 65% до 34%. У 2021 році з 28,165 тис. га, які були продані більше 20% сільськогосподарських угідь вже значною мірою займали понад 79% сільськогосподарських угідь. На малюнку 2.2 показана тенденція

збільшення площ земельних ділянок, на яких були здійснені операції купівлі-продажу [8 .].

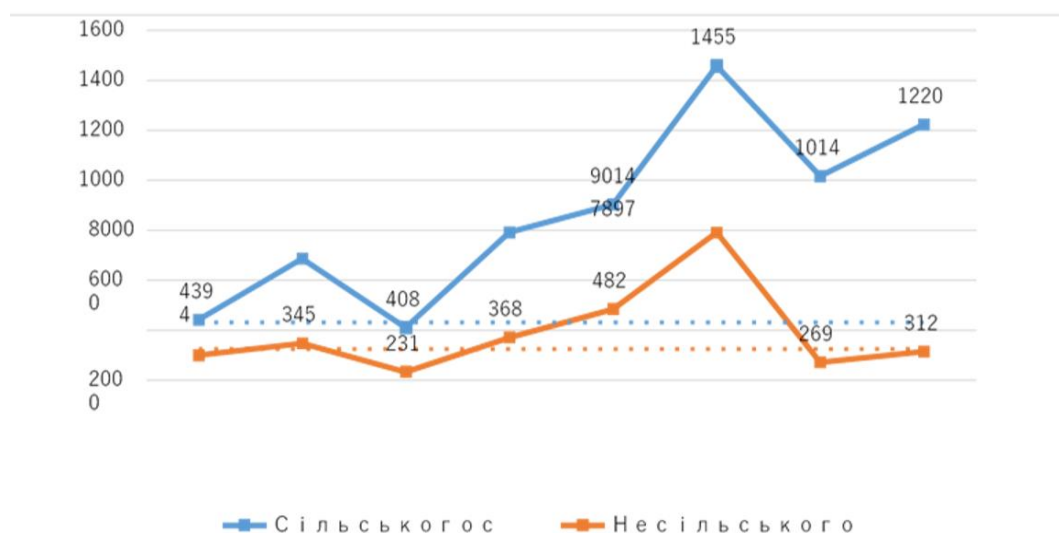


Рисунок 2.2 – Тенденції зміни площі земель, на яких були здійснені операції купівлі-продажу за 2019 рік

Земельні ділянки приватної форми власності займають найвищу питому вагу, з якими були вчинені дії купівлі-продажу чи викупу і складають понад 99%. Операції щодо ділянок державної, комунальної форм власності здійснювались набагато менше, тому у 2019 році із земель державної власності було продано 361га. Показник комунальної власності становить 22га, показник інших земель – 30 га.

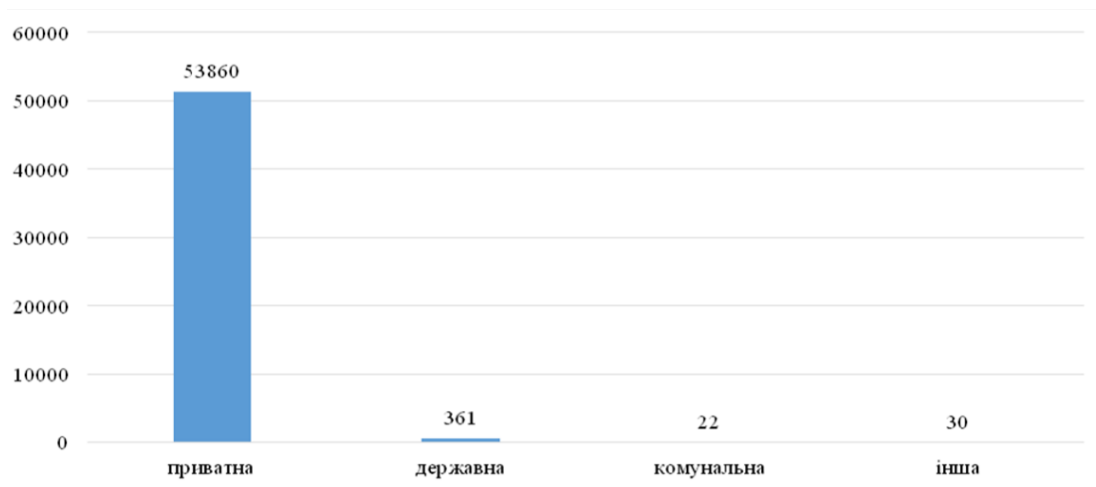


Рисунок 2.3 – Тенденції зміни площі земель, які були куплені та продані залежно від форми власності за 2019 рік

Починаючи з липня 2021 року, відкрито ринок земель сільськогосподарського призначення, тому ми можемо здійснювати дії щодо купівлі і продажу таких земельних ділянок. Водночас середня ціна, за якою можливо продати один гектар складає орієнтовно тисячу доларів. Купуючи земельну ділянку, обов'язковою умовою є сплата податку, який складає 6,5 % від вказаної вартості. Ця вартість зазначена при укладанні відповідного договору купівлі-продажу земельної ділянки.

До 2024 року купувати сільськогосподарську землю можуть тільки громадяни України з лімітом в 100 гектарів. Законом про ринок земель заборонено її купляти іноземцям [11.]

На серпень 2021 року здійснено 7,112 тис. угод щодо продажу земель сільськогосподарського призначення, як бачимо на рисунку 2.4, загальна площа проданої землі склала 14,830 тис.га.

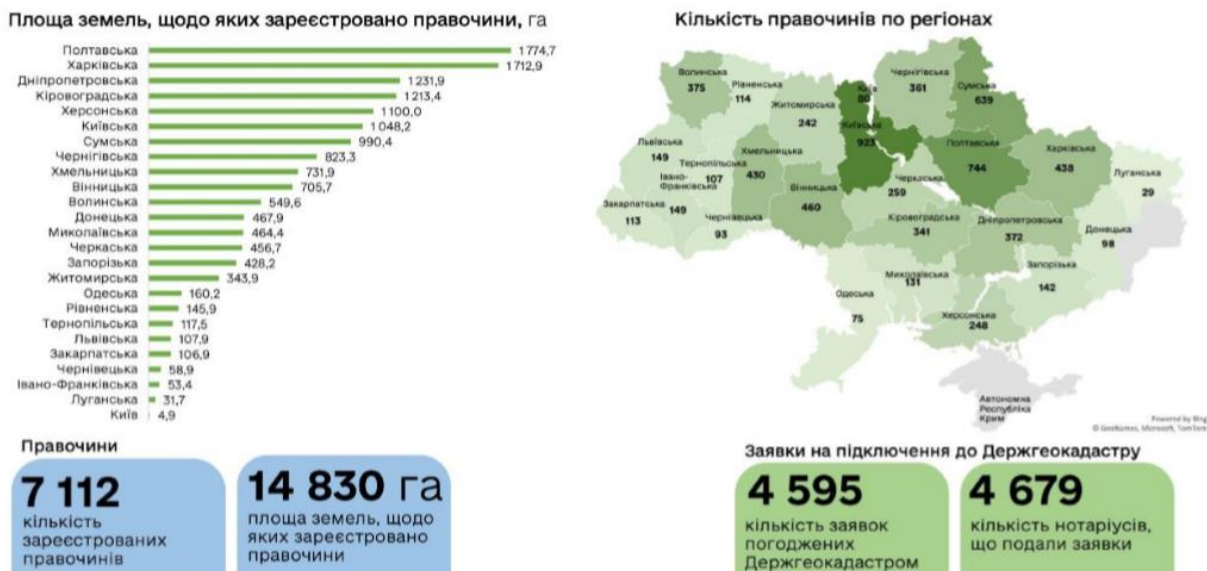


Рисунок 2.4 – Обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні

2.2. Дані грошової оцінки сільськогосподарських земель

Починаючи з липня 1995р. було проведено масштабну нормативну (грошову) оцінку сільськогосподарських земель. Її розрахунок заснований на рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, що обчислюється відповідно за матеріалами економічної оцінки. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, як правило, проводиться в Україні, Автономній Республіці Крим та регіонах, на відповідних сільськогосподарських підприємствах та земельних ділянках зокрема.

Інформація щодо нормативної (грошової) оцінки сільськогосподарських земель в Україні подано на рисунку 2.5. Середня величина оцінки складає 27,520 тис. грн/га.



Рисунок 2.5 – Грошова оцінка 1 га ріллі станом на 2020 рік

Найвища грошова оцінка в Черкаській області і складає 33,931 тис.грн/га, Чернівецькій - 32,992 тис.грн/га, Харківській - 32,548 тис.грн/га. Відповідно Рівненська та Волинська області характеризуються найменшою величиною оцінки, яка становить 22,049 тис.грн/га і 21,607 тис.грн/га.

Водночас, середній показник грошової оцінки багаторічних насаджень в Україні складає 53,861 тис. грн/га (рисунок 2.6). Показник є найвищим у Вінницькій області 100,904 тис.грн/га, Київській – 95,963 тис.грн/га та Житомирській - 94,711тис.грн/га. Суттєво нижчий показник грошової оцінки багаторічних насаджень в західних регіонах нашої країни, а саме: в Івано-Франківській - 19,793тис.грн/га, Львівській – 19,732 грн/га та Тернопільській - 19,437грн./га,.



Рисунок 2.6 – Грошова оцінка 1 га багаторічних насаджень станом на 2020 рік



Рисунок 2.7 – Грошова оцінка 1 га сінокосів (сіножатей) станом 2020 рік.

Середня в Україні нормативна оцінка сінокосів представлена на рисунку 2.7, станом на 2020 рік склав 13,877 тис.грн/га. Найвищий у Волинській області - 14, 221 тис.грн/га, Рівненській – 13,214 тис. грн/га, Київській - 10,806 тис.грн/га. Областях. Відповідно найнижчий – в Миколаївській 3,891 тис. грн/га та Херсонській - 3,167 тис. грн/га областях.



Рисунок 2.7. – Грошова оцінка 1 га пасовищ станом 2020 рік

Показник середньої грошової оцінки природних пасовищ складає 5,667 тис.грн/га (рис. 2.7). Найвища оцінка у наступних областях: Волинській дорівнює 11,415 тис.грн/га, Рівненській – 8,739 тис.грн/га, Житомирській – 8,323 тис.грн/га. Найнижчий показник характерний для Одеської – 4,078 тис.грн/га, Миколаївської – 3,891 тис.грн/га та Херсонської - 3,167 тис.грн/га областей. [4]

Грошова оцінка сільськогосподарських земель відповідно з національною (всеукраїнською) нормативною (грошовою) оцінкою сільськогосподарських земель наведена в табл. 2.4.

Таблиця 2.4. – Грошова оцінка сільськогосподарських земель у 2021 році

№ з/п	Регіон	Рілля, перелогн	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1	АР Крим	26 005,00	58 459,98	10 145,85	4 284,71
2	Вінницька область	27 184,00	47 053,16	3 140,38	1 558,08
3	Волинська область	21 806,00	41 349,74	6 039,19	4 479,47
4	Дніпропетровська область	30 251,00	55 608,28	7 971,74	6 232,31
5	Донецька область	31 111,00	58 459,98	7 247,03	6 037,55
6	Житомирська область	21 411,00	35 646,33	5 072,92	4 089,95
7	Закарпатська область	27 268,00	37 072,18	6 522,33	5 258,51
8	Запорізька область	24 984,00	41 349,74	6 039,19	4 868,99
9	Івано-Франківська область	26 087,00	37 072,18	4 831,36	4 479,47
10	Київська область	26 531,00	42 775,60	6 280,76	4 479,47
11	Кіровоградська область	31 888,00	67 015,10	8 696,44	6 037,55
12	Луганська область	27 125,00	47 053,16	8 213,30	5 842,79
13	Львівська область	21 492,00	27 091,21	5 797,63	4 089,95
14	Миколаївська область	27 038,00	47 053,16	8 213,30	5 842,79
15	Одеська область	31 017,00	62 737,54	8 938,01	7 011,35
16	Полтавська область	30 390,00	64 163,40	5 556,06	4 284,71
17	Рівненська область	21 938,00	37 072,18	5 072,92	3 700,43
18	Сумська область	26 793,00	49 904,86	6 522,33	4 674,23
19	Тернопільська область	29 035,00	57 034,13	6 280,76	5 648,03
20	Харківська область	32 237,00	67 015,10	6 280,76	6 427,07
21	Херсонська область	24 450,00	37 072,18	5 314,49	4 284,71
22	Хмельницька область	30 477,00	52 756,57	6 763,90	5 258,51
23	Черкаська область	33 646,00	74 144,37	8 454,87	5 648,03
24	Чернівецька область	33 264,00	62 737,54	5 556,06	5 063,75
25	Чернігівська область	24 065,00	55 608,28	8 696,44	5 063,75

Нормативна оцінка ріллі в Тернопільській області становить 29,035 тис.грн., багаторічних насаджень – 57,034 тис.грн, сінокосів – 6,280 тис.грн та пасовищ – 5,648 тис.грн [4].

За поданою інформацією Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, на 2021 рік нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів коливається від найменшої 21,411 тис.грн/га в Житомирській області до найбільшої 33,646 тис.грн/га в Черкаській. Відповідно оцінка багаторічних насаджень змінюється в межах 27,091 тис.грн/га (Львівська область) та 74,144 тис.грн/га (Черкаська область). Нормативна оцінка сіножатей - від 3,140 тис.грн/га (Вінницька область) до 8,938 грн/га (Одеська область). Щодо

нормативної оцінки пасовища, то вона змінюється - від 1,558 тис.грн/га (Вінницька) та 7,011 тис.грн/га (Одеська) [4].

Аналізуючи представлену інформацію, спостерігаємо відмінності (регіональні), зумовлені придатністю земельних ресурсів, ґрунтовими особливостями (родючістю), природними умовами (клімат, рельєф), інтенсифікацією та трудомісткістю виробництва, які відповідають стандартній методиці грошової оцінки сільськогосподарських земель.

2.3. Застосування даних грошової оцінки при платі за землю

Земельні відносини – це одна з найважливіших сторін виробничих відносин у різних суспільно – економічних формаціях у зв'язку з володінням та користуванням землею як основним засобом виробництва та невід'ємною умовою праці. У земельних відносинах особливе місце займає проблема їх регулювання. Механізм регулювання земельних відносин об'єктивно розглядається у взаємозв'язку чотирьох аспектів – політико-економічного, економічного, екологічного і правового (юридичного). Пріоритет в механізмі регулювання земельних відносин належить економічним законам, які діють у ринковому середовищі. Одним із основних напрямків економічного регулювання еколого-безпечного, раціонального землекористування є його платність.

Земельні відносини в Україні регулюються певним законодавством, саме - Земельним кодексом, а питання, які стосуються справляння податку за землю – Податковим кодексом. Плата за землю на Україні, запроваджена Законом України від 3 червня 1992 року „Про плату за землю, справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від якості та місцеположення земельної ділянки, виходячи з кадастрової оцінки земель. Це

положення знаходить своє відображення і в Земельному кодексі України. Використання землі характеризується платністю. Земельний податок сплачують землевласники та землекористувачі.

Земельний податок, який має давню історію, в сучасних податкових системах є одним з найтрадиційних. Разом з системою акцизних зборів він являє собою механізм рентних важелів і застосовується до спеціального природного чинника – землі. За його допомогою перерозподіляється частина чистого доходу, отримана виробником, вона не залежить від його витрат, зусиль і наслідків господарської діяльності. Величина земельної ренти, яка є економічною формою реалізації земельної власності, залежить, як вже зазначено, від якості і місця положення земельної ділянки. Саме тому земельний податок і зумовлює надходження його, в основному, до місцевих бюджетів. Це обов'язковий платіж.

Об'єктом плати за землю, як визначено законодавчо, є земельна ділянка, яка перебуває у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди.

Згідно Закону України „ Про оренду землі ” орендна плата - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній та комунальній власності, надходить до відповідних бюджетів, розподіляються і використовуються відповідно до закону і не може бути меншою за розмір земельного податку. Плата за суборенду земельних ділянок державної та комунальної власності не може перевищувати орендної плати.

У таблиці 2.5 наведено дані, які дають загальну картину від надходжень коштів при справлянні земельного податку та орендної плати від фізичних та юридичних осіб за 2019 – 2020 роки.

Проаналізувавши інформацію, яка подана вище, спостерігаємо тенденцію збільшення середнього розміру плати за землю на 1 фізичну особу в 2019 р. 403грн, відповідно в 2020р. – 449грн.

Таблиця 2.5 – Надходження коштів від справляння земельного податку та орендної плати

	2019 рік		2020 рік	
	Фізичні особи	Юридичні особи	Фізичні особи	Юридичні особи
Кількість платників	7 234 500	145 521	7 619 100	142 171
Нараховано (тис. грн), у т. ч.:	2 861 881	21 280 128	3 334 794	23 383 418
<i>Земельного податку</i>	1 062 784	7 501 360	1 369 265	8 589 754
<i>Орендної плати</i>	1 799 097	13 778 768	1 938 530	14 795 664
Сплачено (тис. грн), у т. ч.:	2 911 182	20 412 408	3 412 306	22 963 942
<i>Земельного податку</i>	1 032 274	7 060 957	1 383 737	8 262 337
<i>Орендної плати</i>	1 878 908	13 351 451	2 028 569	14 701 605

У 2020 році, в порівнянні з 2019 роком, площа сільгоспугідь, з яких сплачувалися земельні податки, скоротилася на понад 7%, кількість платників - майже на 5%. Станом на 2020 рік здано в оренду біля 5-ти мільйонів земельних часток, в результаті чого загальна площа склала майже 17 мільйонів гектарів, рисунок 2.8. Наприклад, в Тернопільській області налічувалось 294061 земельна ділянка, які займали площу 513,0 тис.га.

ОБЛАСТЬ	КІЛЬКІСТЬ	ПЛОЩА, ТИС. ГА
АР КРИМ	-	-
ВІННИЦЬКА	437 180	1 056
ВОЛИНЬСЬКА	109 087	212
ДНІПРОПЕТРОВСЬКА	227 344	1 276
ДОНЕЦЬКА	121 245	732
ЖИТОМИРСЬКА	225 047	610
ЗАКАРПАТСЬКА	13 559	20
ЗАПОРІЗЬКА	171 053	1 146
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА	163 665	123
КИЇВСЬКА	237 491	710
КІРОВОГРАДСЬКА	215 976	1 007
ЛУГАНСЬКА	106 552	635
ЛЬВІВСЬКА	253 631	312
МИКОЛАЇВСЬКА	154 162	890
ОДЕСЬКА	273 659	1 094
ПОЛТАВСЬКА	305 182	1 136
РІВНЕНСЬКА	139 415	280
СУМСЬКА	227 270	744
ТЕРНОПІЛЬСЬКА	294 061	513
ХАРКІВСЬКА	202 324	1 090
ХЕРСОНСЬКА	137 235	846
ХМЕЛЬНИЦЬКА	358 192	803
ЧЕРКАСЬКА	301 601	764
ЧЕРНІВЕЦЬКА	88 602	110
ЧЕРНІГІВСЬКА	278 706	881
Всього	5 042 340	16 969

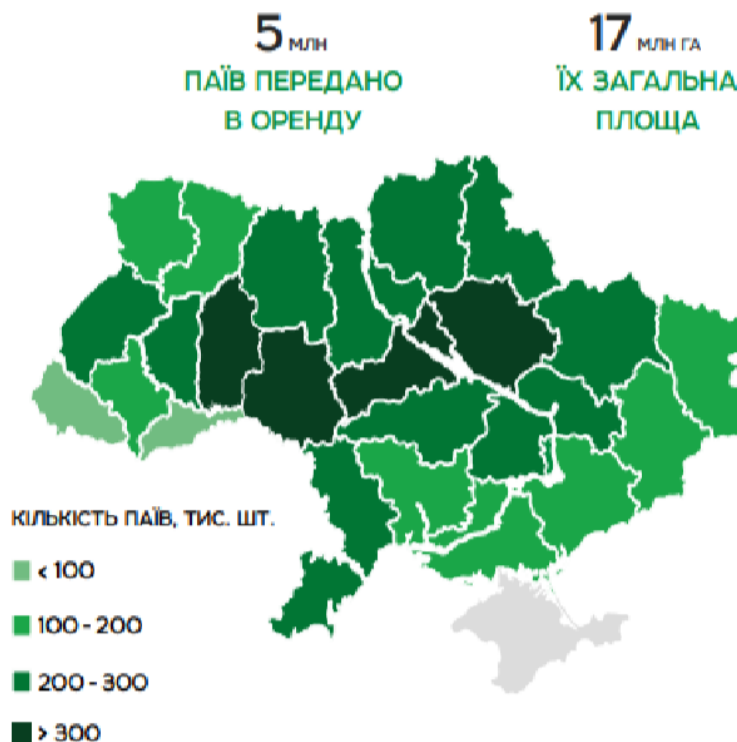


Рисунок 2.8 – Дані щодо оренди земельних часток (паїв) на 2020 рік

Розмір орендної плати за землю сільськогосподарського призначення на 2020 рік варіюється в межах 40 - 200 доларів США за гектар у різних регіонах України. Сумська та Чернігівська області - де піщані ґрунти спостерігаємо динаміку від 40 до 100 доларів США за гектар; на чорноземних ґрунтах – від 130 до 150 американських доларів. В центральних регіонах орендна плата складає від 160 до 200 доларів США, у Кіровоградській області відповідно – від 130 до 150 доларів США.

Весь дохід від оренди спрямовується у місцеві бюджети громад, а це сприяє поліпшенню земель (їх якості), створенню нових робочих місць, підтримці соціальних проєктів та покращенню інфраструктури громад.

Потягом 2020 року здійснено проведення земельних торгів з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності на площу 318,40 га, показник стартової ціни склав 196

гривень [5]. В цей період здійснено продаж 64 прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності. В результаті чого до місцевих бюджетів надійшло понад 1 млн.грн .

РОЗДІЛ 3. ГРОШОВА ОЦІНКА В УМОВАХ РИНКОВИХ ВІДНОСИН ТА ШЛЯХИ ЇЇ УДОСКОНАЛЕННЯ

3.1. Моніторинг обігу земель та моделювання норм рентного доходу

Нормативна грошова оцінка землі є найважливішою економічною інституцією земельних відносин на сьогоднішній день. Законом «Про оцінку земель» визначено, що в основі НГО покладено капіталізований рентний дохід. Визначення якого відбувається на підставі встановлених та затверджених нормативів [5]. Грошова оцінка – це визначення стандартної грошової вартості землі згідно з встановленими нормами чи регуляціями. Передбачається проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки не рідше одного разу на п'ять-сім років, незалежно яке її цільове призначення. Доцільно невідкладно розробити нові методичні підходи для її проведення.

У нашому науковому дослідженні стверджується, що важливою і невід'ємною складовою ринків землі (нерухомості) в країнах Європейського Союзу виступає постійне оновлення звітних даних інформації щодо ключових параметрів функціонування ринку. Це дасть можливість відстежити тенденції змін ринкового середовища, реальну ситуацію, виявляти проблемні сторони та розробляти плани розвитку на перспективу. Як наслідок, використання ГІС-технологій, моніторингу та автоматизованого створення БД має велике значення при оформленні прав власності на нерухомість. Основні фактори та характеристики, які є визначальними при визначенні нормативної вартості земельної ділянки, це - місце розташування, навколишнє середовище, інженерні поліпшення, соціально-економічна ситуація.

Інформація в системі державного земельного кадастру щодо земельних ділянок має ряд серйозних недоліків. До них відносять:

- атрибути, які не "прив'язані" до земельних ділянок;

- існуючі дані не надають повної інформації щодо земельних ділянок;
- капітальні об'єкти чітко не ідентифіковані, порушені принципи ДЗК та без врахування ділянок з особливим режимом.

Внаслідок цього здійснюється негативний вплив на комплекс земельно-майнових відносин і відбувається не виправдане заниження оцінки. Розробка інформаційної системи щодо характеристик земельних ділянок, їх ідентифікації в кадастрі відноситься до важливого наукового завдання, яке потрібно негайно вирішувати. Це потребує додаткових витрат та великих масштабів даних. Відповідні питання відкритості та доступності інформації в режимі онлайн, їх тиражування вимагають впровадження низки засобів, які застосовуються спеціалістами геоінформаційних технологій.

Просторові дані мають мати особливий статус. Це пов'язано з тим, що хоча існує багато способів спростити роботу з геоданими, правильного використання потрібне спеціальне програмно-технічне забезпечення. Важливим є використання відкритих геоданих з метою наукових досліджень; створення можливості для визначення вартості ділянки, використовуючи відкриті ГІС-джерела

Оцінка землі є тим інструментом для власників і користувачів землі, який їх мотивує відноситися до неї як до ліквідного активу, використовуючи, який отримуємо дохід. У цьому випадку грошові поступлення як джерело доходів у місцеві бюджети могли б сприяти вирішенню багатьох соціальних проблем та підвищенню якості проживання сільського населення.

Проблематика, пов'язана з нормативною оцінкою, в основному стосується даних, які є вихідними для оцінки, достовірність, невизначеність видів використання земельних ділянок та закритості інформації щодо ОЗ. Система ДЗК неповністю наповнена даними, що призводить до недостовірності та неточності оцінки. Необхідна реалістична і достовірна оцінка земельних

ділянок. Нормативний показник грошової оцінки земельної ділянки також здійснює регулювання відносини між власністю, правом, фінансами та оподаткуванням. Тому пропонуємо забезпечення наступних вимог:

- оприлюднення та зрозумілість процесуальних аспектів грошової оцінки;
- впровадження економічно-обґрунтованих методів визначення оцінки, залучаючи експертів-оцінювачів та науково-дослідних установ, які досліджують теорію оцінки, враховуючи ступінь розвитку ринку, наявність публічних джерел продажу земельних ділянок;
- встановлення чітких вимог до даних, які є вихідними при проведенні оцінки, включаючи обов'язкові набори даних для забезпечення містобудівної цінності об'єкта оцінки;
- створення єдиного правового поля для впровадження концепції зонування земель населених пунктів.

Щоб краще зрозуміти деталі розрахунку показника нормативного рентного доходу, слід звернути увагу на те, як він визначається. Показник дорівнює різниці загального доходу, який очікують від реалізації продукції, виробленої на відповідній ділянці та собівартості продукції.

Вдосконалення методів оцінки землі може включати в себе використання сучасних технологій, таких як дистанційне зондування землі та геоінформаційні системи, для збільшення точності оцінки та ґрунтових характеристик. Також важливо залучати експертів з різних галузей для комплексного аналізу та розробки об'єктивних критеріїв оцінки.

Визначення сутності якості землі, придатності для різного функціонального використання (для виробництва, торгівлі, житлової забудови), якість землі базується на бонітуванні, оцінці якості ґрунтів та земельних відносинах щодо їхньої продуктивності [8].

Внаслідок нерозвиненості механізмів формування та реалізації рентних надходжень виникають величезні бюджетні втрати. Щорічні фінансові потоки, що генеруються від використання ПРП, не потрапляють до бюджету, а це близько 80 %. Держава їх не контролює. Єдиним способом усунення монополій з боку держави вважається соціалізація ренти. [20].

Більша частина, яку включає рентна складова в платежах повинна належати суспільству, представленим державою і територіальними громадами. Щоб провести аналіз складових рентного доходу за період використання земельної ділянки та його показників, потрібно розрахувати їх теперішню вартість, взявши за основу сукупний дохід, який може бути отриманий у майбутньому за весь період з урахуванням дохідності вкладеного капіталу. Щоб розрахувати очікуваний дохід одержаний освоєнням ділянки слід використовувати суму доходу, отриману за рахунок орендної плати (річної), враховуючи можливість її коливання на протязі періоду окупності витрат і без урахування витрат. Результатом грошової оцінки земельної ділянки виступає її вартість, а орендна плата відображає прибутковість [16].

Не слід проводити зрівнювання рентного доходу та орендної плати. Рентний дохід є складовою орендної плати. Орендна плата, яка не враховує витрати, які потрібні щоб придбати земельну ділянку або прибуток власника, прирівнюється до відповідного рентного доходу. Як непряме відображення прибутковості, важливий тісний взаємозв'язок між доходом (рентним) та орендною платою. При операціях на ринку неможливо встановити кореляцію між рентним доходом та рентною складовою орендної плати, оскільки орендна плата коливається в широких межах. Договір оренди землі не включає частину доходу власника, або її величина не визначається. Тому допускається використовувати орендну плату як основний показник в попередніх

розрахунках для визначення характеру залежності орендного доходу і вартості землі.

Величина орендної плати встановлюється договором, який укладається між адміністративним органом та відповідного громадою, при цьому річна плата не може бути меншою за величину земельного податку, який встановлюється для відповідної земельної ділянки, не може перевищувати 12% від нормативної грошової оцінки.

Розмір орендної плати може перевищувати максимальний її розмір, встановлений для визначення орендаря на конкурентних засадах. Передбачено, що плата за суборенду земельної ділянки не перевищує розміру орендної плати [17].

Можливість встановити мінімально допустимі розміри при визначенні орендної плати на підставі укладення договорів оренди органами виконавчої влади та територіальними громадами застосування показників нормативного рентного доходу.

3.2 Землеоціночна діяльність в Україні та особливості її регулювання

Земля виступає основою, де здійснюється економічна, соціальна та виробнича діяльність і визначається її вартість. Тому достовірна її оцінка є ключовою умовою забезпечення ефективного функціонування і розвитку економічного сектору.

Оцінка землі є важливим чинником регулювання земельного обігу та важливою умовою фінансування та оподаткування. Реформи, які відбулися і відбуваються в земельному та майновому напрямку потребують. Позитивне реформування земельних і майнових відносин потребує вдосконалення методів оцінки, які б враховували особливості земельних відносин які складаються. Вдосконалення методів оцінки землі може включати в себе використання

сучасних технологій, таких як дистанційне зондування землі та геоінформаційні системи, для збільшення точності оцінки та ґрунтових характеристик. Також важливо залучати експертів з різних галузей для комплексного аналізу та розробки об'єктивних критеріїв оцінки.

В Державному земельному кадастрі оцінка землі займає важливе місце, оскільки здійснюється підготовка даних (інформації) для його належного функціонування. Відповідно формування бюджетів на всіх рівнях відбувається за рахунок податків та орендної плати за землю. Обсяги, яких визначаються, взявши за основу визначену вартість земельних ділянок на підставі нормативної оцінки.

Розрахована нормативна грошова оцінка земельних ділянок визначена базою справляння податку на законодавчому рівні. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок виконується суб'єктами, які водночас виступають авторами розробленої документації в галузі землевпорядкування. Матеріали оцінки оформляються у вигляді технічної документації, її затвердження здійснюють територіальні громади свої рішенням.

Інформація щодо грошової оцінки конкретної ділянки оформляється у вигляді витягу з технічної документації про нормативну оцінку. Витяги з технічної документації, що стосуються нормативної оцінки, можуть містити інформацію про методику визначення оціночної вартості ділянки, критерії, стандарти і правила, які використовуються в процесі оцінки. Видача таких витягів виконується територіальними організаціями центрального органу виконавчої влади Держгеокадастру на місцях розташування земельної ділянки у строк, що не перевищує семи робочих днів з дня надходження заяви. Видаються витяги з технічної документації про нормативну оцінку земельних ділянок відповідно до положень законодавства. Громадяни та юридичні особи можуть звернутися до відповідного ЦНАПу, щоб отримати потрібну послугу.

Однак, незважаючи на значний прогрес у нормативно-правовій базі регулювання грошової оцінки землі, все ще ряд пунктів, які потрібно вдосконалити та змінити у правовому та організаційному полі. Це пов'язано з тим, що при веденні автоматизованої системи ДЗК інформація про оцінку вноситься в НКС (Національна кадастрова система). Для цього інформація про грошову оцінку землі повинна бути доступною для громадян і юридичних осіб.

Вдосконалення оцінки земель в законодавчому полі може включати в себе впровадження чітких стандартів та критеріїв для оцінювання різних аспектів земельних ресурсів, врахування сучасних технологій в її проведенні та забезпечення прозорості у процесі прийняття рішень. Також важливо забезпечити участь громадськості та експертів у формуванні та перегляді законодавства з питань земельної оцінки для забезпечення об'єктивності та врахування різноманітних інтересів. Можна виділити наступні заходи:

- актуалізація методології (врахування сучасних підходів та технологій у визначенні оціночної вартості земель);
- створення стандартів (введення чітких стандартів для проведення оцінки, що забезпечить єдність та об'єктивність процесу);
- участь громадськості (залучення громадськості та зацікавлених сторін у формуванні та перегляді оціночних процедур);
- транспарентність (відкритість та доступність інформації про оцінку для громадськості);
- соціальні аспекти (можливість врахування соціальних аспектів при оцінці, зокрема врахування впливу на місцеве населення та екосистему).

Ці заходи можуть сприяти більш ефективній, справедливій та сучасній системі оцінки земель.

РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Сучасний розвиток суспільства створив потребу в більш глибокому дослідженні необхідності взаємодії і розробці заходів з охорони навколишнього природного середовища. Всебільшого значення набуває не тільки охорона окремих компонентів природних комплексів, а й захист і поліпшення ландшафту в цілому, захисна функція якого сильно ослаблена інтенсивною господарською діяльністю.

Основними цілями сталого природокористування є збереження, підвищення продуктивності й цінності природних ресурсів, раціональне їх використання та розширення відтворення для забезпечення сировиною та енергією сільського господарства і поліпшення умов життя населення.

Проблема охорони природи є не тільки питанням природознавства, а й стає серйозною соціально-політичною проблемою, яка містить економічні, медичні, естетичні, виховні та пізнавальні аспекти.

Охорона природи – це комплекс заходів, спрямованих на збереження та відновлення природних ресурсів та екосистем. До основних аспектів охорони природи входять:

- збереження біорізноманіття;
- ефективне використання ресурсів (раціональне використання ґрунтів, водних ресурсів, лісів та ін.);
- зменшення викидів та забруднення;
- поводження з відходами.

Забезпечення ефективної охорони природи важливо для збереження екологічної рівноваги та створення сталого середовища для майбутніх поколінь.

До екологічно орієнтованих природоохоронних заходів належать ті, які сприятимуть охороні, раціональному використанні земельних, водних, лісових

та ін. ресурсів, а також щодо забезпечення нормативних санітарно-гігієнічних параметрів в природному навколишньому середовищі населених пунктів.

Проблема охорони природи та раціонального природокористування зумовлена інтенсивним розвитком техніки, швидким збільшенням населення та зростаючими негативними наслідками діяльності людини, які привели до порушення екологічної рівноваги в багатьох регіонах нашої країни.

Для уникнення загрози виснаження природних ресурсів необхідна розробка наукових основ раціонального природокористування, системи заходів, спрямованих на охорону, раціональне використання, відновлення природних багатств. Лише раціональне природокористування в сучасних умовах може забезпечити невиснажене освоєння ресурсів, дасть змогу уникнути як локальних, так і світових екологічних катаклізмів, гармонізувати відносини людини і природи.

Природне середовище має не тільки господарсько-економічне, а й оздоровчо-естетичне та виховне значення. Врахування цього при розробці наукових основ раціонального природокористування. Особливо виснажливе користування ресурсами неминуче призводить до руйнування продуктивних сил. Згідно з цим виділяються п'ять основних напрямків природокористування та охорони природи: екологічний, ресурсний, заповідний, соціально-економічний і міжнародно-правовий [7].

Для раціонального використання та охорони земель рекомендується впровадження таких заходів:

- розробка і реалізація планів використання земель, що враховують природні ресурси та екосистеми;
- використання сільськогосподарських методів, що зберігають родючість ґрунтів та запобігають ерозії;

- збалансоване використання лісових ресурсів, відновлення лісів та захист від незаконного вирубу;
- застосування методик контурного обробітку;
- заходи проти забруднення;
- відновлення деградованих земель;
- планування та розвиток міських просторів з врахуванням екологічних аспектів.

Для захисту довкілля територій населених пунктів на землях лісогосподарського призначення формується "зелений пояс", до якого входять лісопарки, лісопаркові зони, рекреаційні зони та заповідні території. Навкруги населених пунктів, де відсутні лісові насадження проєктують прибережно-захисні лісосмуги, вітроломні смуги шириною 500 м (найважливіші великі міста), 100м (великі та середні міста) і 50 м (малі міста та сільські населені пункти).

Ці заходи спрямовані на збереження родючості ґрунтів, водних, лісових ресурсів та біорізноманіття, сприяючи сталому збалансованому використанню земельних ресурсів.

РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ В НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

Охорона праці включає в себе систему заходів і правил, спрямованих на збереження життя, здоров'я та безпеки працівників. Сюди відносять комплекс правових, соціально-економічних, організаційно-технічних, санітарно-гігієнічних і лікувально-профілактичних заходів і засобів, спрямованих на збереження здоров'я і працездатності людини в процесі діяльності. Основною метою охорони праці є створення безпечних умов праці на кожному робочому місці. Безпечні умови праці, умови безпечної експлуатації обладнання та зменшення або повна нейтралізація впливу шкідливих і небезпечних виробничих факторів на організм людини. Зменшення або повна нейтралізація впливу шкідливих і небезпечних виробничих факторів на організм людини.

Верховна Рада України 17 грудня 2002 року прийняла Закон "Про охорону праці", який має велике соціально-економічне значення, оскільки торкається життєвих інтересів майже тридцять мільйонів громадян України. Заходи з охорони праці містять такі заходи:

- проведення навчань та інструктажів;
- використання засобів індивідуального захисту;
- створення безпечного робочого середовища;
- моніторинг та аналіз інцидентів;
- дотримання законодавства.

В залежності від видів діяльності та робіт, які виконуються необхідно застосовувати відповідні галузеві та міжгалузеві правила з охорони праці, що зазначені в Національну реєстрі галузевих та міжгалузевих правил з ОП.

Додаткова небезпека життю і здоров'ю працівників виникає при проведенні польових землепорядних та топографо-геодезичних робіт по-

близу автомобільних шляхів, залізничних колій, ліній електропередач, підземних комунікацій.

Важливим питанням охорони праці є забезпечення безпечних умов роботи із сторони пожежної безпеки. Виходячи з того, що пожежу легше попередити ніж погасити особливу увагу слід звернути на пожежну профілактику.

При проведенні поточних інструктажів з загальних питань охорони праці потрібно проводити інструктажі і з пожежної безпеки.

При проведенні польових топографо-геодезичних та землевпорядних робіт необхідно дотримуватись наступних правил пожежної безпеки: уникати розведення багать в посушливу погоду, при високій температурі повітря, при сильному вітрі; при необхідності розведення багаття для приготування їжі, запобігання переохолодження працівників уникати заліснених місць, посівів зернових (при їх достиганні) та інших місць, де велике скупчення рослин та матеріалів, що мають властивість легко загорятися; перед розведенням багаття потрібно приготувати для цього місце наступним чином — зняти задернований верхній шар ґрунту і обкопати це місце по периметру. Місце перебування бригади в польових умовах повинно бути обладнане пожежним щитом, на якому потрібно розмістити ручні вогнегасники, лопати, сокири, відра, посудини з водою та піском [10].

При здійсненні камеральних робіт для запобігання потрібно слідкувати за справністю електрообладнання, недопущення його перегрівання, забезпечення безпечної віддалі від електроприладів матеріалів, що мають властивість легко загорятися (карти, плани, фотокопії, журнали та ін.)

Актуальність проблеми природно-техногенної безпеки населення України і її території в останні роки обумовлена тривожною тенденцією зростання числа негативних явищ природи, промислових аварій та катастроф, які призводять до

значних матеріальних втрат, пошкодження здоров'я та загибелі людей. У зв'язку з цим зростає роль цивільного захисту від негативних наслідків різного походження. Основним завданням цивільної оборони є захист населення при виникненні НС мирного і воєнного часу.

Із набуттям Україною незалежності почалося законодавче оформлення принципу цивільного захисту населення державою, що проявилось у прийнятті 3 лютого 1993 року Закону України "Про цивільну оборону", а також низки інших нормативно-правових актів. У відповідності до цих документів органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень забезпечують вирішення питань цивільної оборони, здійснення заходів щодо захисту населення і місцевості під час надзвичайних ситуацій (НС) різного походження.

Керівництво організацій, установ та закладів, незалежно від форми власності і підпорядкування, створює сили для ліквідації наслідків НС та забезпечує їх постійну готовність до практичних дій, забезпечує своїх працівників засобами індивідуального захисту, проводить при потребі еваковиходи та інші заходи ЦО, передбачені законодавством.

ВИСНОВКИ

У дослідженні представлено теоретичні засади грошової оцінки сільськогосподарських земель в умовах ринкових відносин, вивчено її проблематику, а також намічено заходи щодо її вдосконалення. Проведено комплексний аналіз сучасної ситуації грошової оцінки землі на місцевому земельному ринку та окреслено перспективи її розвитку. Встановлено, що метод оцінки сільськогосподарських земель в Україні є узагальненим. Основна проблема оцінки земель сільськогосподарського призначення полягає в неузгодженості теоретичних і методологічних підходів до розрахунку розміру земельної ренти. Відповідно виникає потреба в застосуванні комплексу норм, які спрямовані на удосконалення правової бази для забезпечення діяльності механізмів формування земельної ренти.

Вдосконалення методів оцінки землі повинно включати в себе використання сучасних технологій, таких як дистанційне зондування землі та геоінформаційні системи, для збільшення точності оцінки та ґрунтових характеристик. Також важливо залучати експертів з різних галузей для комплексного аналізу та розробки об'єктивних критеріїв оцінки.

З'ясувалося, що рівень теперішнього інформаційного забезпечення грошової оцінки сільськогосподарських земель є неповним у зв'язку з обмеженістю використання інформаційних технологій та зв'язку під час її проведення, можливості користування результатами оцінки.

Система грошової оцінки має бути інтегрована в інформаційну кадастрову систему, це дозволить суттєво зменшити корупційну та бюрократичну складову. Тому збір, обробку, подання даних щодо нормативної грошової оцінки земель слід виконувати в електронному вигляді з використанням програмного забезпечення НКС.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Basic principles of financial markets regulation and legal aspects of the legislative requirements Yazlyuk, B., Guley, A., Brukhanskyi, R., Shovkoplias, H., Shvydka, T. Investment Management and Financial Innovations, 2018, 15(1), pp. 337–349
2. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support Brukhanskyi, R.F., Yazlyuk, B.O., Bincharovska, T.A. Problems and Perspectives in Management, 2018, 16(2), pp. 241–251
3. Profitability analysis of digitalization of precision farming Balanovska, T.I., Gogulya, O.P., Troian, A.V., Yazlyuk, B.O. International Journal of Advanced Science and Technology, 2020, 29(6 Special Issue), pp. 1030–1036.
4. Абанкіна І. Розвиток ринку нерухомості і оцінка вартості землі. Питання економіки. 1994. № 10. С. 90–100.
5. Андрушків Б. М., Язлюк Б. О., Безкороваиний З. Г., Радинський С. В. Інструментарій підвищення ефективності реформ та використання природних ресурсів в умовах адміністративно-територіальної реформи засобами Держгеокадастру. Український журнал прикладної економіки. 2021 2021. Том 6. № 2. С. 79 – 91.
6. Будзяк В. М. Проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. URL: <http://dspace.nbuiv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/12074/03Budzyak.pdf?sequence=1>.
7. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування. Харків, 2018. 176 с.
8. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/category/napriamy-diialnosti/rynok-ta-otsinka-zemel/>.

9. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. Київ, 2007. 624 с.
10. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт № 1. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.
11. Захист навколишнього середовища від забруднення. URL: <https://buklib.net/books/35815/>.
12. Земельний довідник України 2020. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelniy-dovidnik-ukrayini--baza-danih-prozemelniy-fond-krayini>
13. Земельні аукціони: у Львівській області для продажу права оренди у серпні пропонують 40 земельних ділянок. URL: <https://skolerda.gov.ua/news/1596104939/>.
14. Катренко Л.А., Пістун І.П. Охорона праці в галузі освіти: Навчальний посібник. 2-ге вид., доп. - Суми: ВТД «Університетська книга», 2004. - 304 с.
15. Кількість угод на ринку землі перевищила 7 тисяч. URL: <https://finclub.net/ua/news/kilkist-uhod-na-rynku-zemli-perevyschyla-7tysiach.html>.
16. Ковалів О. І. Теоретико-методологічні засади реформування земельних відносин та розвитку сільських територій в Україні. Ефективна економіка. 2016. № 3. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4843>.
17. Мамонов К. А., Ачкасов А. Е., Аноприєнко Т. В. Особливості здійснення нормативної грошової оцінки землі на основі просторового аналізу. 2014. № 6. С. 31–37.
18. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL: <http://zsu.org.ua/andrijmartin/9220-onovlennya-metodichnikh-zasad-normativnoji-groshovoji-otsinkizemel-silskogospodarskogo-priznachennya>.

19. Озвучено вартість оренди землі сільгосппризначення в регіонах України. URL: <https://agropolit.com/news/21430-ozvucheno-vartist-orendi-zemlisilgosppriznachennya-v-regionah-ukrayini>.

20. Основи економічної теорії: політекономічний аспект : підручник для студ. економічних спеціальностей вищих закладів освіти / за ред. Г.Н. Климко. Київ, 2004. 743 с.

21. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0388-0>.

22. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 р. URL: <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=10243255>.

23. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України №1147 від від 3 листопада 2021 р. URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/501331_728531 .

24. Рентні відносини в системі модернізації національного господарства / за ред. д.е.н., проф., чл.-кор. НАН України Б.М. Данилишина. Київ, 2007. 518 с.

25. Сявавко М., Сохнич А. Прогнозування еколого-економічних процесів з використанням новітніх технологій. Львів, 2002. 32 с.

26. Фурдичко О.І., Паляничко Н.І. Особливості рентного регулювання фінансового забезпечення землекористування. Збалансоване природокористування. 2017. № 1. С. 6–10.

27. Хайнус Д. Д. Нормативно-методичне забезпечення грошової оцінки сільськогосподарських угідь. Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва. 2013. № 11. С. 283–289.

28. Язлюк, Б. О. Аналіз факторів впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні [текст] / Борис Олегович Язлюк, Олена Анатоліївна Домбровська,

Андрій Миколайович Бутов // Український журнал прикладної економіки. – 2020. – Том 5. – № 4. – С. 70 – 79. – ISSN 2415-8453.

29. Язлюк, Б. О. Нововведення у сфері оцінки земель в Україні [текст] / Борис Олегович Язлюк, Тетяна Володимирівна Анопрієнко, Андрій Миколайович Бутов // Український журнал прикладної економіки. – 2020. – Том 5. – № 3. – С. 201 – 214. – ISSN 2415-8453.