

угоди. Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року визначаються три методичні підходи до проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а саме: пряма і непряма капіталізація чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення. При проведенні грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Висновки. Підсумовуючи викладене, можна зробити загальний висновок про те, що в Україні створена необхідна нормативно-правова база щодо оцінки земельних ділянок, а також організаційно-правового забезпечення проведення такої оцінки суб'єктами оціночної діяльності. Хоча, визначальним та необхідним було б прийняття такого нормативного акту, котрий вивів би оцінювання та продаж землі на новий рівень і остаточно законодавчо врегулював дану діяльність, це, безперечно, Закон України "Про ринок земель".

Список використаної літератури

1. Закон України "Про державний земельний кадастр"// Київ, 2003.
2. Закон України "Про оцінку земель"// Все про бухгалтерський облік.-2004.-№11.-с.11-15.
- 3.Земельний Кодекс України. 1992.
- 4.Земельне право України : Підручник/ За ред.. Погрібного О.О., Каракаша І.І.-К.: Істина, 2003.-448с.
5. Постанова Кабінету Міністрів України №1531 "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок"//Землевпорядний вісник.-2004.-№3.-с.80-82.

УДК 631.12

СТАН ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Ясінецька І А., доктор економічних наук, професор,

Петрище О.І., кандидат с.-г. наук

E-mail: petrichtche@ukr.net

Подільський державний аграрно-технічний університет

Із здобуттям незалежності, Україна вступила в новий етап земельних відносин. В цей нелегкий час для українського суспільства країна і окремі її ланки почали перехід до ринкових відносин.

На сучасному етапі Україна знаходиться в процесі трансформації економічної системи, яка в свою чергу вимагає відповідних процесів і в галузі регулювання земельних відносин. Трансформація земельних відносин в Україні, їх переведення на ринкові засади потребує залучення принципово нових механізмів управління земельними ресурсами. У значній мірі це стосується реформування агропромислового комплексу, на який припадає близько 70 % земельного фонду держави. Докорінні зміни земельних відносин,

обумовлені відображенням ринкових умов господарювання, перехід від державної монополії на ресурси до приватної власності на землю через роздержавлення, розпаювання та приватизацію, визнання землі учасником ринкового обігу, введення обов'язкової плати за користування землею, впровадження нових форм господарювання на приватно – орендних умовах – ось неповний перелік питань, які і зараз залишаються чітко неврегульовані і будь – які зволікання при їх вирішенні негативно впливають, як на економіку окремих суб'єктів господарювання, так і на економіку всієї країни.

Перехід до ринкової економіки з широким розгортанням приватизації земель, розширення прав органів місцевого самоврядування в галузі регулювання земельних відносин, скорочення державного фінансування розвитку населених пунктів, зумовив необхідність зміни структури земельних відносин та методів їх реформування.

Саме тому в ході земельної реформи, яка в населених пунктах пов'язана з приватизацією землі і об'єктів нерухомості, слід забезпечити узгодженість приватних, громадських та державних інтересів.

Першою статтею Земельного кодексу України передбачено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Наступна стаття основних положень кодексу присвячена земельним відносинам, в якій задекларовано, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

На розвиток і формування земельних відносин впливає ряд факторів такі як, культура, національні традиції суспільства, правова система, наука, технології, соціально-економічні потреби, світовий досвід, кількість земель, їх місце розташування та стан.

На переломних етапах розвитку суспільно-економічних формацій земельні відносини і землеустрій зазнають особливо бурхливих трансформацій. До таких періодів, що мали великий вплив на формування нових і реформування старих земельних відносин останніх століть належать:

- генеральне межування (1765 р. – 1861 р.);
- спеціальне межування (1797 р. – 1884 р. (але орган для його проведення створений лише в 1839 р.));
- наділення землею селян (1861 р.);
- століпінська аграрна реформа (1906 – 1912 рр.);
- скасування приватної власності на землю (1917 – 1920 рр.);
- радянський довоєнний період (1920 – 1941 рр.);
- радянський післявоєнний період (1946 – 1990 рр.);
- період переходу до ринкової економіки і реформування земельних відносин в незалежній Україні (1991 р. – до ц. ч.).

Отже, можна відзначити, що право власності на землю зазнавало постійних трансформацій і земля перебувала як в приватній (дрібно масивні та крупно масивні об'єкти) так і в державній (загальнонародній) власності.

За останні двадцять років реформування земельних відносин можна виділити, як позитивні досягнення, так і негативні сторони:

Основними позитивними досягненнями є: запровадження приватної власності на землю; рівноправність форм господарювання на землі; гарантії прав на землю; ринок земель несільськогосподарського призначення; державний реєстр землеволодінь та землекористувань; грошова оцінка земель; підготовка фахівців із землевпорядкування та кадастру; запровадження новітніх технологій у землеустрої; зменшення розораності території; прийняття ряду конструктивно-нових законодавчих актів.

Негативними наслідками даного процесу є таке: відсутність ринку сільськогосподарських земель; малоефективне сільськогосподарське виробництво; парцеляція земельних масивів; руйнування майнових комплексів; деградація земель; слабо врегульовані орендні відносини; бюрократизація приватизації земельних ділянок; низька забезпеченість якісними картографічними матеріалами; недосконалість нормативно-правової та методологічної бази; низький рівень фінансування галузі; недосконалість системи охорони земель.

Аналізуючи вищенаведене можна зробити висновок, що незважаючи на ряд позитивних досягнень земельні відносини знаходяться на шляху створення оптимальної сучасної моделі управління земельних відносин, що потребує подальшого вдосконалення нормативно-правової бази, підвищення рівня кваліфікації фахівців, які працюють в землевпорядній галузі, розвиток і запровадження наукових досягнень, оптимізації фінансування галузі.

Окреме місце в Земельному кодексі України присвячено питанням землеустрою, де наголошується його важливість, мета, зміст та функції. З метою визначення правової та організаційної основи діяльності у сфері землеустрою і регулюванні відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування 22 травня 2003 р. прийнятий окремий Закон України «Про землеустрій».