

лісонасаджень, встановленням і збереженням межових знаків; – наданням достовірних даних про наявність, стан і використання земельних угідь по державному земельному кадастру, а також про наявність земель запасу; – проектуванням, розміщенням, будівництвом, реконструкцією, введенням в дію, експлуатацією та ліквідацією об'єктів, які негативно впливають на стан земель; – своєчасним і якісним виконанням комплексу необхідних заходів щодо запобігання псування земель, їхнього забруднення виробничими та іншими відходами і стічними водами, а також при добуванні корисних копалин, виконанні будівельних, геологорозвідувальних, пошукових та інших робіт. При цьому базовою правовою основою чіткої організації управління земельними ресурсами є Конституція та закони України, постанови Верховної Ради України, Укази і розпорядження Президента України, постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України, накази Держкомзему України тощо. У цьому зв'язку, очевидно, недоцільно ділити управління земельними ресурсами на загальне, яке має територіальний характер, тобто охоплює певні території в межах адміністративно-територіальних утворень, і галузеве. Якщо ця умова буде досягнута, то з повною впевненістю можна сказати, що в Україні існує ефективна система управління земельними ресурсами. Ринок землі – це торговельно-господарські відносини, предметом яких є обіг земельних ділянок, тобто перехід права власності від одного власника до іншого на підставі цивільно-правових угод, рішення суду тощо.

Список використаних джерел

1. Лукінов І.І. Економічні трансформації (наприкінці ХХ ст.). К.: Інститут економіки НАН, 1997. С. 178.
2. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. <https://core.ac.uk/download/pdf/158567241.pdf>
4. <https://uk.wikipedia.org/wiki/Землевстрій>

Дмитро Качмар
студент,

Західноукраїнський національний університет

ПРОЕКТ ГРОШОВОГО ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Оцінка земель різного цільового призначення проводиться для визначення плати за землю та вартості земельних ділянок під час укладення цивільно-правових угод.

В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення кладеться рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель. Тобто, сутність грошової оцінки земель с/г призначення полягає в обчисленні можливого прибутку, який можна отримати за рахунок використання земельної

ділянки, вирощуючи на ній зернові культури. Зважаючи на те, що параметри ґрунтів на різних ділянках будуть відрізнятися, різною буде також урожайність і дохід з ділянки. Відповідно, відрізнятиметься і розмір грошової оцінки.

Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель житлової та громадської забудови) здійснюється з метою економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України, та визначення розмірів земельного податку і проводиться для земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; земель лісового і водного фондів.

Об'єктами грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є земельні ділянки, що використовуються за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вони віднесені. Інформаційною базою для грошової оцінки цих земель є відомості державних кадастрів (земельного, лісового, водного), землевпорядної та містобудівної документації, інвентаризації земель.

Грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Грошова оцінка землі є вихідною базою для здійснення операцій з земельними частками (паями), ринкова ціна яких визначається на основі співвідношення попиту і пропозиції, а також для встановлення стартової ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення при їх продажу на конкурентних засадах.

2. Призначення і порядок проведення грошової оцінки земель

Правове регулювання оцінки землі здійснюється відповідно до Конституції України (254к/96-ВР), Земельного кодексу України (2768-14), Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" № 2658-III від 12 липня 2001 року, Закону України "Про оцінку земель" № 1378-IV від 11 грудня 2003 року, інших законів і нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Відповідно до Закону України "Про оцінку земель" оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;

- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Залежно від мети та методів проведення грошова оцінка земель поділяється на такі види:

- нормативна;
- експертна.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться при потребі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно з законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землі усіх категорій та форм власності юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення така оцінка проводиться не рідше як один раз у 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше як один раз у 7-10 років.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

Підставою для проведення грошової оцінки земель є рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування або договір, який укладається зацікавленими особами в порядку, встановленому законодавством України.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України "Про оцінку земель", Закону України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні", а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил на основі спеціальних методичних підходів.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

- збирання інформації, необхідної для проведення оцінки;
- визначення ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів оцінки;
- визначення варіантів значення оцінної вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та прийняття кінцевого значення оцінної вартості;
- складання та затвердження звіту про експертну грошову оцінку;
- подання звіту на експертизу до органу Держгеокадастру.

Список використаних джерел

1. Андрійчук В. Г. Ефективність діяльності аграрних підприємств: теорія, методика, аналіз: моногр. К. : КНЕУ, 2005. 292 с.
2. Гайдучий П. І. Аграрна реформа Л. Д. Кучми в Україні. К. : Інформаційні системи, 2015. 448 с.
3. Малік М.Й. Оренда і орендні відносини. Розвиток форм господарювання на селі ; за ред. П. Т. Саблука, В. Я. Месель-Веселяка. К. : Урожай, 1993. С. 163-175.
4. Розум Р.І., Буряк М.В. Метрологічна діяльність в землеустрої. Перспективи розвитку науки і бізнесу в глобальному середовищі: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. [м. Тернопіль, 20 трав. 2020 р.] / редкол. : П. Р.

Пуцентейло, Р. Ф. Бруханський, Н. П. Чорна [та ін.], відп. за вип. П. Р. Пуцентейло. - Тернопіль : ТНЕУ, 2020. - С. 57-58.

Максим Костюченко

студент,

Західноукраїнський національний університет

ПРОЕКТ ГРОШОВА ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Із кінця 1990-х років в Україні історично склалися три окремих методичних підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме: нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»);

нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»);

нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»).

Наслідком розірваності методичного поля оцінки стають значні диспропорції у показниках оцінки, необхідність складання трьох різних технічних документацій із нормативної грошової оцінки земель в межах громад, що значно ускладнює проведення оцінки та збільшує витрати на її проведення.

До 2019 року затвердження технічної документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів здійснювалося відповідною сільською, селищною, міською радою, а розташованих за межами населених пунктів – районними радами, проте із набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 37, ст.277) закріплено новий порядок затвердження технічної документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, відповідно до якого протягом місяця з дня надходження технічної документації з нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації. Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок може бути лише її невідповідність вимогам законів та прийнятих