

Список літератури

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні [Текст] / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. — К. : Профі, 2007. — 624 с.
2. *Кілочко В.М.* Удосконалення грошової оцінки земель в Україні [Текст] / В.М. Кілочко. — К. : ЦЗРУ, 2004. — 160 с.
3. *Третяк А.М.* Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні [Текст] / А.М. Третяк. — К. : Ін-т землеустрою УААН, 2001. — 50 с.

* * *

Проанализированы существующие и усовершенствованные методические подходы к проведению нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (за пределами населенных пунктов). Обоснованы перспективы усовершенствования порядка проведения такой оценки.

* * *

The analysis of existing and improved methodological approaches to the normative valuation of non-agricultural land (outside settlements) is made. The perspectives of improvement of the procedure for such valuation are stated.

УДК 349.4:332.6

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Чумаченко О.М., кандидат економічних наук, доцент

Лебедєва А.О., магістр

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Розглянуто проблему нормативно-правового забезпечення проведення грошової оцінки земель. Складено структурно-логічну схему правового забезпечення проведення грошової оцінки земель.

Постановка проблеми. Особливості нормативно-правової бази економічного та фінансового регулювання земельних відносин в Україні визначаються перспективою становлення ринку земель, взаємозв'язком між платністю землеволодіння і землекористування та товарністю землі в умовах системи, де домінує приватна власність на неї. На нинішній час оподаткування є найширшою сферою використання результатів

грошової оцінки. І зі становленням ринку земель її застосування в інших сферах, які регулюють земельні відносини, зростатиме. Складовою нормативного регулювання грошової оцінки земель є визначення суб'єктів, надання права юридичним та фізичним особам її реалізації. Стаття 23 Закону України «Про плату за землю» визначає, що грошова оцінка земельної ділянки проводиться Державним коміте-

том України по земельних ресурсах за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Оцінка земель включає такі види: бонітування ґрунтів; економічну оцінку земель; грошову оцінку земельних ділянок.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Питанню вивчення грошової оцінки земель присвячено роботи багатьох науковців – Д.І. Бабмінд-ри, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, О.П. Канаша, В.М. Кривова, А.Г. Мартина, Ю.М. Палехи, І.А. Розумного, А.М. Третьяка. Проте у сучасних умовах розвитку земельних відносин залишається значна кількість нерозв'язаних і дискусійних питань щодо проведення грошової оцінки.

Мета статті – здійснити структурний аналіз нормативно-правового забезпечення проведення грошової оцінки земель, створити структурно-логічну схему цього забезпечення, яка відображала б чинні нині та перспективні напрями його розвитку (рис.).

Виклад основного матеріалу. Грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, ціноутворенні, обліку сукупності вартості основних засобів виробництва, визначенні ставок земельного податку, розмірів



Рис. Структурно-логічна схема правового забезпечення проведення грошової оцінки земель

внеску до статутних фондів колективних сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів [1].

Грошова оцінка землі – вихідна база для здійснення операцій із земельними частками (паями), ринкова ціна яких установлюється на основі співвідношення попиту і пропозиції, а також для визначення стартової ціни земельних ділянок не-сільськогосподарського призначення при їх продажу на конкурентних засадах [6]. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру, внутрішньогосподарського землеустрою, а земель населених пунктів – їхні генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території, інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови [5].

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення й порядку проведення може бути нормативною та експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні й даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробленні показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок застосовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав

на них, крім випадків, визначених Законом «Про оцінку земель», а також іншими законами [1].

Перспективи становлення і розвитку ринку земель визначають сферу використання результатів грошової оцінки землі, яка відповідно до статті 24 Закону України «Про плату за землю» застосовується для економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України. В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід. Величина грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюється на 33 роки. Грошова оцінка здійснюється окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами послідовно: в Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянках. В основу грошової оцінки земель населених пунктів покладено витрати на освоєння та облаштування території, норму прибутку і норму капіталізації доходу, функціональне використання та місце розташування земельної ділянки [9].

Відповідно до Закону України «Про плату за землю» використання землі в Україні є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, які визначаються залежно від грошової оцінки земель. Кошти, одержані від плати за землю, можуть використовуватися, зокрема, для ведення державного земельного кадастру, розроблення містобудівної документації, проведення земельної реформи. Налічуються понад 10 видів

земельних податків і зборів: податок на земельну власність, підвищення її вартості (земельні поліпшення), на прибуток від землі, право забудови, передачу прав на землю, її дарування, податок-штраф на незабудовану землю або за її нераціональне використання, мито за реєстрацію операції купівлі-продажу землі тощо. Недостатня врегульованість законодавства щодо плати за землю призводить до того, що земельний податок становить у бюджеті населеного пункту від 7 до 15%, тоді як у розвинених країнах — це 30–80% муніципальних коштів. Здійснення грошової оцінки землі населених пунктів дає змогу збільшити прибуток від земельного податку в місцевому бюджеті на 15–30%. При цьому слід зазначити, що ці надходження — одна з найсталіших статей доходу в бюджеті, тому що не залежать від результатів

господарської діяльності власників землі та землекористувачів. Грошова оцінка є найдієвішим важелем, за допомогою якого можна поповнити місцевий бюджет. Надходження до бюджету зростають за рахунок стягнення плати за землю на основі диференційованих ставок земельного податку.

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

Список літератури

1. Закон України «Про оцінку земель» : прийнятий 11 грудня 2003 року № 1378-IV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2004. — № 15. — Ст. 229.
2. Закон України «Про плату за землю» : прийнятий 3 липня 1992 року № 2535-XII // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 1992. — № 38. — Ст. 560.
3. Земельний кодекс України : прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. — Профі, 2007. — 620 с.
5. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів : затверджено наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархжитлокомунгоспу України, УААН від 27.01.2006 року № 18/15/21/11.
6. http://referat.repetitor.ua/Грошова_оцінка_земель
7. <http://www.ukrreferat.com/index.php?referat=69055&pg=0>
8. http://dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=123913&cat_id=118561
9. http://www.geoknigi.com/book_v.iew.php?id=994

* * *

Рассмотрена проблема нормативно-правового обеспечения проведения денежной оценки земель. Составлена структурно-логическая схема правового обеспечения проведения грошовой оценки земель.

* * *

A problem is considered normatively — legal providing of leadthrough of money estimation of earths. Made structurally is a logical chart of the legal providing of leadthrough of money estimation of earths.