

ЕКОНОМІЧНА ТА СОЦІАЛЬНА ГЕОГРАФІЯ

УДК 911.3:333

Василь ДЖАМАН, Віталій ПЕЧЕНЮК

**ДО ПИТАННЯ ПРАКТИЧНОЇ НЕОБХІДНОСТІ ОЦІНЮВАННЯ
ВАРТОСТІ ЗЕМЛІ**

Постановка проблеми. Ефективне здійснення земельної реформи, запровадження різних форм власності на землю, формування ринку земель вимагає чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин, провідним компонентом якого є оцінка землі.

Аналіз попередніх досліджень. Проблеми проведення оцінки земель та її практичного застосування присвячені праці І.П. Манько [8]. Також на визначення ролі оцінки земель при формуванні місцевих бюджетів були спрямовані публікації Т. Єлефтеріади [1]. Географічний аспект при проведенні грошової оцінки земель зображений у працях Ю.М. Палехи [9,10], О.Г. Топчієва і Д.С. Пальчикової [11] та ін. Нормативну та методологічну базу для здійснення оцінки земель забезпечує чинне законодавство України, а саме Земельний кодекс України [5], закони України “Про оцінку земель” [4], “Про плату за землю” [3] та інші нормативно-правові акти.

Виклад основного матеріалу. Успішний розвиток земельних відносин безпосередньо залежить від якості, точності та достовірності землеоціночних робіт. Такими роботами є:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- нормативна грошова оцінка земельних ділянок (НГО);
- експертна грошова оцінка земельних ділянок (ЕГО) [4].

У законі України “Про оцінку земель” та Земельному кодексі України подані визначення цих робіт. Бонітування ґрунтів виступає порівняльною оцінкою якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах (стаття 199 Земельного кодексу України). Економічною оцінкою земель є оцінка землі, як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах, і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі (стаття 200 Земельного кодексу України). Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами (стаття 1 закону України “Про оцінку земель”). 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 (стаття 1 закону України “Про оцінку земель”);

Експертна грошова оцінка відображає ринкову вартість земельної ділянки. Натомість нормативна грошова оцінка визначена за певними алгоритмами і нормами та показує оціночну вартість. При НГО спочатку оцінюється територія всього населеного пункту, а далі – окремої земельної ділянки. При ЕГО оцінюється споживча якість конкретної земельної ділянки [9, с.97]. Якщо при нормативній оцінці насамперед оцінюються умови місця розташування території, яку займає земельна ділянка, то при експертній враховуються як земельні поліпшення (будівлі, споруди, комунікації та ін.), так і негативні фактори, які знижують якісні властивості землі (ерозія, зсуви, забруднення тощо).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у таких випадках:

визначення розміру земельного податку; визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; визначення розміру державного мита при обміні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом; визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва; розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [4].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться уразі: 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 [4].

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених законом України “Про оцінку земель” та іншими законами України.

Використання землі в Україні є платним [3]. Плата за землю стягується у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель. Кошти, які надходять у бюджет від земельних платежів є потужним та надійним джерелом його наповнення. Важливим елементом надходжень до бюджету є справляння державного мита при здійсненні трансакцій із земельними ділянками (купівля, продаж, дарування, спадщина, обмін, застава). У країнах з розвинутою ринковою економікою ці кошти становлять понад 50 % від усіх бюджетних надходжень [1, с. 57].

В Україні, відповідно до закону “Про плату за землю”, діють наступні ставки земельного податку, які встановлюються у відсотках від нормативної грошової оцінки: для земель сільськогосподарського призначення – ріллі, сіножатей та пасовищ – 0,1 %, багаторічних насаджень – 0,03 %; для земель населених пунктів – 1 %; для земель, які надані для підприємств промисловості, транспорту, зв’язку та іншого призначення (за межами населених пунктів) – 5 % від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області. Для земельних ділянок, які надані в тимчасове користування на землях природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення – 50 % від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області. Податок на земельні ділянки, надані на землях лісового фонду, справляється як складова плати за використання лісових ресурсів, що визначається лісовим законодавством. Податок на земельні ділянки, надані на землях водного фонду, справляється у розмірі 0,3 % від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області [3]. Існують також винятки у визначенні податкових ставок, які подані у самому тексті закону України “Про плату за землю”.

Можна виділити такі особливості земельного податку: 1) при стягненні земельного податку не існує можливості ухилення від сплати, адже земельну ділянку неможливо приховати; 2) при сплаті земельного податку досить чітко реалізується принцип соціальної справедливості, оскільки у такому разі кожен платить залежно від природного потенціалу, яким володіє; 3) результати господарювання не впливають на суму податку, тому є стимул працювати якомога краще; 4) земельний податок — це засіб вилучення диференціальної земельної ренти, що створює для всіх платників рівні можливості; 5) земельний податок сприяє ефективному використанню землі, адже механізм платності змушує землевласника

або землекористувача одержувати дохід від землі; б) земельний податок є інструментом раціонального розміщення продуктивних сил на території України [8].

З розвитком ринку земель в Україні постала необхідність практичного застосування грошової оцінки земель у таких сферах, як іпотека, купівля-продаж земельних ділянок, здійсненні інших ринкових операцій із землею.

При здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок використовується експертна грошова оцінка. Вона повинна стати мінімальною стартовою ціною купівлі-продажу земельної ділянки. Важливе значення при формуванні ринку земель має достовірність експертної грошової оцінки земельних ділянок.

На сучасному етапі значення оцінки землі як просторового базису для існування людини, так і в якості природного ресурсу набуває все більш важливого значення. Тому точність оцінки є основним фактором, що впливає на її роль в земельних відносинах. Об'єктивна оцінка землі забезпечує справедливий розмір земельного податку, а також правильність прийняття рішень у галузі землекористування як у державному, так і в приватному секторі.

Висновки. Отже, грошова оцінка земель виконує основні функції регулювання земельних відносин: визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, спадкуванні й даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначення розмірів відшкодування втрат і збитків при відводах землі, судових претензіях, економічного обґрунтування раціонального та ефективного використання земель, вартості земель при створенні статутних фондів суб'єктів підприємницької діяльності тощо.

Література:

1. *Слефтеріаді Т.* Грошова оцінка, як джерело наповнення місцевих бюджетів // Землевпорядний вісник. – 2006. – №1. – С. 57-59.
2. Закон України “Про Державний бюджет України на 2007 рік” // <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main>.
3. Закон України “Про плату за землю” // Експерт-юрист. Информационно-правовая библиотека. – Версия 10.1.
4. Закон України “Про оцінку земель” // Експерт-юрист. Информационно-правовая библиотека. – Версия 10.1.
5. Земельний кодекс України. – К.: Атіка, 2002. – 96 с.
6. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар / За ред. В.І. Семчика. – Київ: Юре, 2004. – 745 с.
7. *Козьмук П.Ф., Сушинський І.В.* Земельне та екологічне законодавство України. –Чернівці: Букрек, 2006. – 278 с.
8. *Манько І.П.* Грошова оцінка земель як важливий чинник регулювання земельних відносин // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 3. – С. 60-62.
9. *Палеха Ю.М.* Методологічні підходи до проведення грошової оцінки земель в Україні – географічний аспект // Наукові записки Вінницького державного педагогічного університету ім. М. Коцюбинського. Серія: Географія. – Вінниця, 2006. – Вип. 11. – С. 96-101.
10. *Палеха Ю.М.* Особливості встановлення грошової оцінки територій населених пунктів на сучасному етапі // Український географічний журнал. – 2006. – № 4. – С. 59-63.
11. *Топчієв О.Г., Мальчикова Д.С.* Географічні засади розроблення і ведення кадастру сільськогосподарських земель // Український географічний журнал. – 2002. – № 3. – С. 38-44.

Summary:

V. Dzhaman, V. Pecheniuk. TO THE PROBLEM OF PRACTICAL NECESSITY OF LAND EVALUATION.

Effective exercising of land reform, introducing of various forms of land property, the formation of land property market requires a clear-cut economic mechanism of land relationship regulation, the leading component being land evaluation.

The trends of usage of expert and normative money assessment of land plots in economy practice have been considered.