
Президент	6,0	120
-----------	-----	-----

Література:

1. Горбатова К.К. Фізико-хімічні та біохімічні основи виробництва молочних продуктів / К.К. Горбатова .- Спб: ГІОРД, 2007. - 364 с.
2. ДСТУ 4503:2005 Вироби сиркові. Загальні технічні умови.
3. ДСТУ 4554:2006 Сир кисломолочний. Технічні умови.
4. Кириченко Л. Товарознавство продовольчих товарів: Опорний конспект лекцій [для студ. вищ. навч. закл.] / Л. Кириченко. - К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2001. - 90 с.

Г. В.Ніколайчук

Науковий керівник: к.г.н., доц. Барна І.М.

**ДІЯЛЬНІСТЬ ДЕРЖУСТАНОВИ В ГАЛУЗІ
ЗЕМЛЕУСТРОЮ**

Актуальність дослідження. Сьогодні продаж земель сільгосппризначення в Україні заборонений, проте все активніше говорять про те, що дозвіл буде отримано вже цього року. Принаймні, відповідні законопроекти готуються різними депутатськими групами. Нормативна грошова оцінка землі буде впливати на оцінку вартості землі, що у випадку землевласників й землекористувачів є вкрай необхідним і важливим.

У нашій країні суспільні відносини у цій галузі є доволі напруженими, тому підходи до організації нормативної грошової оцінки земель є край актуальним, з одного боку, і доволі складним, з іншого, питанням. Відтак, доцільним є оцінити підходи до реалізації концепції нормативної грошової оцінки землі, чому й присвячена пропонована стаття.

Метою роботи є всебічний аналіз передумов та перспектив реалізації нормативної грошової оцінки землі. Для реалізації поставленої мети визначено наступні завдання: розкрити суть понять «нормативна грошова оцінка землі», «експертна оцінка землі»; проаналізувати сучасний стан суспільних відносин у землекористуванні; встановити особливості запропонованих фахівцям підходів до нормативної грошової оцінки; запропонувати власні практичні підходи.

Наукова новизна дослідження полягає в з'ясуванні сучасних підходів до визначення нормативної грошової оцінки землі у відповідності до законних та нормативних актів. Теоретичну значущість роботи вбачаємо в осмисленні та ідентифікації поняття «нормативна грошова оцінка», оцінці організаційно-правового механізму землеустрою на основі нормативної грошової оцінки.

Нормативна грошова оцінка земель жодним чином не визначає ринкову вартість земельних ділянок і ніколи не застосовується для проведення ринкових транзакцій. Ринкова вартість земельних ділянок визначається на підставі експертної грошової оцінки, методика здійснення якої була затверджена Кабінетом Міністрів України ще в 2002 році. Основне ж призначення нормативної оцінки – це справляння земельного та деяких інших податків, а також на її основі визначається розмір орендної плати за землі державної і комунальної власності. Тому нормативна грошова оцінка землі є фактором, який буде впливати на оцінку вартості землі та землеустрій. Землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

З листопада 2016 року в Україні почала діяти нова нормативна грошова оцінка земель. Над її розробкою працювало міністерство аграрної політики та продовольства на чолі з Тарасом Кутовим, Держгеокадастр та НААН. Експерти зауважують, що методика виписана досить розумно. Вона дозволить врахувати усі необхідні норми для того, щоб сформувати оновлену систему оподаткування у земельній сфері.

У новій методиці прописана чітка формула розрахунку, яка виглядає наступним чином. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг,$$

де Гзд – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Гагр – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Пагр – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Пнсг – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, окрім тих, які віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

Гнсг – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

Показники оцінки для різних природно-сільськогосподарських районів України вже приведені в постанові Кабінету Міністрів України. Для оцінки конкретної земельної ділянки також необхідно буде знати показник бонітування ґрунтів, який вимірюється у балах від 0 до 100 і відображає порівняльну родючість ґрунту. Бонітування ґрунтів в Україні було проведено в 1993 році, а відповідні показники формально повинні бути у відкритому доступі. Проте, за словами заступника голови ради асоціації «Земельна спілка України» Андрія Мартина, в даний час Держгеокадастр ще не забезпечив опублікування вище згаданих даних.

Закон України «Про оцінку земель» визначає, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання

раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Цей вид грошової оцінки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою.

Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють суб'єкти 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.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.

Обов'язковість проведення нормативної грошової оцінки земель передбачено статтею 13 Закону України «Про оцінку земель», а періодичність її проведення – щонайменше один раз на 5-7 років (повторна нормативна грошова оцінка) – статтею 18 цього Закону.

У 2013 році в Україні на 100 % завершено проведення нормативної грошової оцінки земель усіх населених пунктів відповідно до статті 13 Закону України “Про оцінку земель”. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» (з 1995 по 2010 рік) та пункту 289.2 Податкового кодексу України (починаючи з 2011 і надалі) нормативна грошова оцінка земель індексується на відповідний коефіцієнт (по роках, за які проводилась індексація), зокрема:

за 1996 рік – 1,703,

за 1997 рік – 1,059,

за 1998 рік – 1,006,

за 1999 рік – 1,127,
за 2000 рік – 1,182,
за 2001 рік – 1,02,
за 2005 рік – 1,035,
за 2007 рік – 1,028,
за 2008 рік – 1,152,
за 2009 рік – 1,059,
за 2010 рік – 1,0,
за 2011 рік – 1,0,
за 2012 рік – 1,0,
за 2013 рік – 1,0,
за 2014 рік – 1,249,
за 2015 рік – 1,433,

Окремої уваги потребує норма пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України, якою передбачено, що рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки громадяни можуть отримати виключно через Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

Таким чином, в сучасних умовах в Україні розроблено організаційно-правовий механізм забезпечення дії земельного права, управління охороною і використанням землі як природного компонента і об'єкта нерухомості, в регулюванні яких держава відіграє вагомую роль. Основні напрями організаційно-правового механізму і законного державного втручання в регулювання і реалізацію земельних відносин зводяться до здійснення моніторингу, землеустрою та ведення державного кадастру нерухомості на основі нормативної грошової оцінки землі.