

УДК 332.12

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЯК МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

О. Гулько, асистент

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, зокрема земельної реформи, кінцевою метою якої повинно бути формування цивілізованого ринку землі, що є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. Метою земельної реформи в Україні є створення ефективної системи землекористування, одним із невід'ємних елементів якої повинен стати дієвий механізм економічного регулювання земельних відносин. Характерною рисою цього механізму є вільний перерозподіл земельних ресурсів, перехід їх до більш ефективного власника, користувача на основі дії цінового чинника ринку землі. Ринкове реформування земельних відносин уже не піддає сумніву необхідність проведення оцінки земельного фонду держави, у тому числі в розрізі окремих ділянок. Саме оцінка земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченню питання оцінки земель і механізму регулювання земельних відносин присвячено праці багатьох вітчизняних учених і практиків, зокрема А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика, А. М. Третяка, П. Т. Саблука, М. Г. Ступеня, А. Я. Сохничя, В. Я. Месель-Веселяка, М. М. Федорова та ін. Однак ця проблема потребує глибшого дослідження і пошуку шляхів застосування оцінки землі.

Постановка завдання. Основним завданням дослідження є обґрунтування нормативної та експертної оцінки земель як механізму регулювання земельних правовідносин.

Виклад основного матеріалу. Перспективи становлення та розвитку ринку землі визначають сферу використання результатів грошової оцінки землі, яка відповідно до статті 24 Закону України „Про плату за землю” від 19 вересня 1996 року застосовується для економічного регулювання багатьох земельних відносин, що регулюються вітчизняним законодавством.

На сьогодні грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною й експертною.

Статтею 201 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. і статтею 5 Закону України „Про оцінку землі” від 17 червня 2004 р. [2] встановлено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок і прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки і використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок і прав на них. Під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід (капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма); зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення), який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Експертна оцінка набуває актуальності та масовості з моменту активізації ринку земель сільськогосподарського призначення, його юридичного та процедурного оформлення. Поки що можна говорити про те, що в чинну методику експертної грошової оцінки земельних ділянок закладено значний елемент суб'єктивності оцінки, результати її залежать від бачення суб'єкта оцінювача, що може спричинити значні порушення в процесі здійснення оцінки [3].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок являє собою визначення нормативної ціни земель, що базується на економічній їх оцінці на основі рентного доходу з урахуванням терміну його капіталізації.

Відповідно до ст. 13 Закону про оцінку земель нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється в разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита у випадку міни, спадкування та дарування земельних ділянок;
- визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- розробки показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [4].

Нормативна оцінка земельних ділянок може проводитися як за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, так і на підставі договору, який укладається зацікавленими особами в порядку, встановленому законом. Щодо органів державної влади, то окремо доцільно виділити Державне агентство земельних ресурсів України. Саме він здійснює оцінку землі із залученням науково-дослідних установ і організацій, які займаються дослідженнями питань оцінки і використання земельних ресурсів. Оцінка землі здійснюється за методикою, затвердженою постановами Кабінету Міністрів України “Про методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення та населених пунктів” від 23 березня 1995р. №213 та „Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)” від 30 травня 1997 р. № 525.

Грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення індексується станом на 1 січня поточного року на коефіцієнт, що визначається за формулою

$$K_i = (I - 10) / 100,$$

де K_i – коефіцієнт індексації;

I – середньорічний індекс інфляції року, за результатами якого проводиться індексація.

Якщо значення K_i не перевищує одиниці, індексація не проводиться.

Статтею 2 Закону України „Про плату за землю” від 03 липня 1992 р. визначено, що використання землі в Україні є платним [5]. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель.

На сьогодні грошову оцінку земель багатьох населених пунктів не завершено, а отже, грошова оцінка конкретної земельної ділянки може бути невідома. Тому для процесу оподаткування землі в Україні поділяють на дві категорії:

– землі, грошова оцінка яких проведена. Для них ставки податку встановлюють у відсотках від цієї оцінки залежно від призначення землі.

Ставки земельного податку застосовують у відсотках до грошової оцінки земельних ділянок (з 1 га землі):

1) землі сільськогосподарського призначення:

– для ріллі, сіножатей та пасовищ – 0,10;

– для багаторічних насаджень – 0,03;

2) землі населених пунктів, грошову оцінку яких встановлено, – 1,00;

3) землі населених пунктів, грошову оцінку яких не встановлено, залежно від розміру населеного пункту;

4) земельні ділянки, надані для підприємств промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення, – 5,00;

5) земельні ділянки, надані у тимчасове користування на землях природоохоронного, оздоровчого призначення – 5,00;

6) земельні ділянки, що входять до складу земель лісового фонду, зайняті виробничими, культурно-побутовими, житловими будинками, надані на землях водного фонду, – 0,30;

– землі, грошова оцінка яких не проведена. Для них розмір податку залежить від площі земельної ділянки з урахуванням її місця знаходження.

Висновки. Підсумовуючи викладене, необхідно зазначити, що грошова оцінка земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин при оподаткуванні та укладанні цивільно-правових угод і належить до єдиної системи державного земельного кадастру. Оцінка земель є складним і багатограним процесом, що перебуває в стадії розвитку. І чим швидше на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тим швидше будуть урегульовані процеси проведення й застосування різних видів оцінки землі. На сьогодні є потреба в подальшому вдосконаленні системи визначення розмірів грошової оцінки земель, їх оподаткування і переходу до засад, що більше відповідали б ринковим принципам функціонування механізму економічного регулювання земельних відносин.

Бібліографічний список

1. Формування ринку землі в Україні / за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – К. : Урожай, 2002. – 280 с.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
4. Фінашко В. Особливості подання розрахунків і сплати земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності у 2006 році / В.Фінашко // Податковий, банківський, митний консультант. – 2006. – № 3. – Ст. 12-27.
5. Про плату за землю : Закон України від 03 липня 1992 р. № 2535-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 38. – Ст. 560.

Гулько О. Оцінка земель як механізм регулювання земельних відносин

У статті досліджується застосування нормативної та експертної оцінки земель. Висвітлено використання методичного підходу під час проведення експертної оцінки та проаналізовано низку випадків, у яких здійснюється грошова оцінка як основний механізм плати за землекористування.

Ключові слова: ринок землі, оцінка земель, земельні відносини.

Gulko O. Land valuation as a mechanism for regulation of land relations

The use of normative and expert land evaluation is investigated in the article. The use of methodological approach in the process of expert evaluation and a number of cases was analyzed, where the monetary valuation as a main mechanism of payment for land use is carried out.

Key words: land market, land valuation, payment for land.

Гулько А. Оценка земель как механизм регулирования земельных отношений

В статье исследуется применение нормативной и экспертной оценки земель. Изложено использование методического подхода при проведении экспертной оценки и проведен анализ ряда случаев, в которых совершается денежная оценка как основной механизм платы за землепользование.

Ключевые слова: рынок земли, оценка земель, земельные отношения.