

РОЗДІЛ 4

ЕКОНОМІЧНІ МЕТОДИ У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ ОРГАНІЗАЦІЇ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

УДК 332.2

НЕСУМІСНІСТЬ РИНКОВИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ ТА ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Ю. Гуцуляк, д. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Ринок земель посідає окреме місце серед інших видів ринків. Особливості його пов'язані, передусім, з унікальними споживчими особливостями землі як базового та обмеженого природного ресурсу.

Важливим завданням щодо економічної активізації та розвитку підприємницької діяльності в Україні є створення умов цивілізованого безперешкодного забезпечення учасників суспільно-виробничих відносин земельним ресурсом та ринковими механізмами його використання та перерозподілу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика науково-методичних засад методології грошової оцінки та оподаткування земель розкривається у роботах А. Г. Мартина, О. І. Драпиковського, І. Б. Іванової, А. М. Третяка та ін.

Постановка завдання. Наше завдання – висвітлити нагальні потреби завершення ринкових перетворень у сфері земельних відносин, стимулювання фінансового розвитку економіки України.

Виклад основного матеріалу. За законами ринкової економіки оцінка нерухомості є одночасно найпростішим та найпрозорішим процесом. Однією з особливостей оцінки та оподаткування земель у розвинутих країнах є диференційований підхід як до базових показників, так і до самої методології оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель.

До характерних особливостей оцінки земель в Україні належать перекручення базових світових понять при визначенні вартості земель та нееластична диференціація їх оподаткування. Негативні наслідки неконтрольованих суспільством процесів реформування економіки України призвели до небезпечної напруги соціально-економічних відносин. Непослідовність реформування земельних відносин останніми десятиріччями призвела до офіційного визнання численних фактів корумпованості державного управління в цій сфері.

Виважена державна фіскальна політика у сфері землекористування повинна створювати передумови для перерозподілу частини земельної ренти в інтересах територіальних громад, не стримуючи розвиток господарської діяльності [1].

Останніми роками в Україні багато зроблено в напрямі формування необхідної правової бази оцінки земель, удосконалюється її науково-методичне

забезпечення. Багато запозичено з досвіду країн з традиційно ринковою економікою, особливо стосовно методів визначення ринкової вартості земельних ділянок.

Правове регулювання оцінки земель здійснюють відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

Власне, важливо пам'ятати, що з погляду поступального розвитку землекористування, в умовах відносин ринкового типу, зміна форм власності на землю і майно та створення ефективної системи управління земельними ресурсами – це ті дві умови, два джерела, які дають відповідь на проблеми ефективного землекористування. Можна без перебільшення стверджувати, що розв'язання проблеми розвитку та вдосконалення механізму управління земельними ресурсами залишається надзвичайно актуальним завданням нашого суспільства, і цілком резонно, що управління земельними ресурсами стоїть у центрі уваги політики уряду України, оскільки поза управлінням не існує і, власне, не може існувати будь-який процес розвитку економіки, у тому числі її надзвичайно важливої складової – землекористування.

Нерозвиненість інфраструктури ринку земель України та відсутність процесів економічного саморегулювання блокує розвиток соціально-господарських зв'язків учасників внутрішнього та зовнішнього ринку, чим завдається значна пряма економічна шкода розвитку економіки.

Можна стверджувати, що станом на 1 січня 2015 року розвинутих фрагментів інфраструктури ринку земель України – не існує, п'ять із десяти складових інфраструктури ринку земель (до яких належить оцінка нерухомості) перебувають у стані деформованого розвитку, а саме: інформаційне забезпечення учасників ринку; регулювання ринкового обігу земель; гарантування прав та захисту учасників ринку; економіко-правове консультування учасників ринку; проведення оцінки майна, а інші п'ять – нерозвинуті взагалі, а саме: підвищення оперативності та ефективності учасників ринку; страховий захист власників (орендарів) земель; налагодження ділових контактів учасників ринку; фінансово-кредитна підтримка учасників ринку; підвищення ефективності державного регулювання ринку землі.

Негативні наслідки економічного розвитку підтверджено незалежними міжнародними дослідженнями макроекономічних показників України, згідно з якими наша країна знаходиться у групі лідерів за рівнем корупції та аутсайдерів за рівнями захисту прав на приватну власність, привабливості податкового законодавства для іноземних інвесторів тощо [3].

Ефективний податковий вплив на економічну діяльність платників податків має ініціювати процеси і створювати умови раціонального використання земель. Існуюча в Україні система оподаткування не відповідає принципам подібності і

більшою мірою слугує лише фіскальним цілям, аніж завданням загально-економічного характеру [2].

З метою поетапного та безперервного переходу до випробуваної світом культури оцінки нерухомості для фіскальних цілей та забезпечення прозорого оподаткування означені заходи належить розділити в Україні на два паралельні процеси, а саме:

- приведення вимог закону у відповідність до реалістичних уявлень про земельну власність;

- поміркований розвиток та впровадження масової оцінки нерухомості.

Висновки. Отже, неефективність правової системи України потрібно сприймати як причину недостатнього розвитку ринкової економіки, а не аргумент на користь відмови від реформ, покликаних стати основою її вдосконалення. Без урахування досягнень світової культури оцінки та оподаткування нерухомості новітні процеси створення конкурентного середовища, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель України приречені на чергове фіаско.

Бібліографічний список

1. Десять кроків для подолання корупції у земельних відносинах / Мартин А. Г., Біленко С. Б. [та ін.]. – К. : Асоціація «Земельна спілка України», 2014. – 30 с.
2. Кошель А. Удосконалення системи оподаткування землі в Україні на основі її масової оцінки / А. Кошель // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 2. – С. 39-43.
3. Колосюк А. Критерії несумісності ринкових перетворень та оцінювання земельної власності в Україні (у тому числі для цілей оподаткування) / А. Колосюк // Землевпорядний вісник. – 2015. - № 3. – С. 38-42.

Гуцуляк Ю. Несумісність ринкових перетворень та оцінювання земельної власності

Висвітлено нагальну потребу завершення ринкових перетворень у сфері земельних відносин, зокрема щодо вдосконалення методології проведення грошової оцінки земель (у тому числі для фіскальних потреб), а також стимулювання фінансового розвитку економіки України.

Ключові слова: грошова оцінка, економіка, оподаткування, реформа, ринок, нерухомість.

Hutsulyak Yu. Inconsistency of market transformations and evaluation of land property

The article reveals urgent needs to complete market transformations in the field of land relations, particularly as to improvement of methodology of monetary valuation of land (including for fiscal needs), as well as stimulation of financial development of Ukraine's economy.

Key words: monetary valuation, economy, taxation, reform, market, real estate.

Гуцуляк Ю. Несовместимость рыночных преобразований и оценка земельной собственности

Раскрыты неотложные меры по завершению рыночных преобразований в сфере земельных отношений, в частности в вопросах усовершенствования методологии проведения денежной оценки земель (в том числе для фискальных нужд), а также по стимулированию финансового развития экономики Украины.

Ключевые слова: денежная оценка, экономика, налогообложение, реформа, рынок, недвижимость.

УДК 332.2

**ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Н. Шпик, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. У людства завжди було особливе ставлення до землі, що виявлялося в його зацікавленості щодо її розподілу та використання. Усвідомлюючи безумовну цінність землі для життя і діяльності, люди або надавали їй статус безцінного дарунка природи, захищаючи право всіх на користування землею, або перетворювали землю на товар, поділяючи право окремої людини на власність задля отримання власної вигоди. Виявлялась і безпосередня залежність суспільства від землі як природного ресурсу, і той соціальний, економічний, правовий зміст, якого набула земля в системі суспільних відносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Стаючи на шлях побудови відкритої й соціально спрямованої ринкової економіки, Україна докорінно змінює земельні відносини, що існували протягом багатьох десятиріч. Роздержавлення і приватизація земель, поява приватних власників земельних ділянок потребують нових підходів до регулювання земельних відносин, включаючи й необхідність створення та функціонування цивілізованого, регульованого державою ринку несільськогосподарських земель. На етапі земельної реформи, коли громадяни України та юридичні особи одержали землю, виникла потреба у механізмі, який би забезпечував оперативний обіг землі. Світова практика свідчить, що ним є ринок земель.

Проблемам соціально-економічних та правових передумов розвитку й становлення ринку землі в Україні приділяють велику увагу у своїх працях такі науковці, як А. М. Третяк, Д. С. Добряк, П. Т. Саблук, Л. Я. Новаковський, М. Г. Ступень та ін.

Постановка завдання. Наше завдання – економічне обґрунтування науково-методичних положень системи управління і функціонування ринку земель несільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Отже, одним із найважливіших завдань сучасного етапу земельної реформи в Україні є формування ринку земель. І без цього