
ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 332.33

ОСОБЛИВОСТІ УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Тихенко Р.В., кандидат економічних наук, доцент
Федоренко А.М.

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Грошова оцінка земель як економічний механізм регулювання земельних відносин на сучасному етапі потребує значних змін і вдосконалення, що передбачає розроблення та прийняття ряду нормативно-правових документів.

Постановка проблеми. Земля — основа національного багатства, яка має за чисельністю власників масовий, усенародний характер. Також вона є унікальним товаром, стосовно вартості якого завжди існує суперечність: між власником землі та органами місцевої влади, коли йдеться про оподаткування; між органами місцевої влади та землекористувачами, коли визначається розмір компенсації при вилученні земель для громадських потреб [7, с. 45].

До системи регуляторів земельних відносин слід віднести зміну форм власності на землю, вдосконалення організаційно-правових форм господарювання і внутрішньогосподарських економічних відносин, грошову оцінку (ціну) землі, оподаткування земель, орендну плату за землю [5, с. 58].

Перехід України до ринкової економіки докорінно змінив характер земельних відносин у країні. В умовах існування приватної власності на землю, стрімкого розвитку земельних відносин земля стала цінним капіталом (товаром), що з часом не тільки не втрачає своєї вартості, а, навпаки, вона може підвищуватися. Відповідно до цього виникає необхідність у чіткому, однозначному оцінюванні землі як товару.

Ефективне використання земельних ділянок та залучення їх до економічного обороту нерозривно пов'язані з об'єктивною й достовірною оцінкою земель, яку здійснюють із метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування і ринку земель. Установлення справедливих цін на землю — важлива передумова завершення ринкових перетворень в Україні [4, с. 24].

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Проблемі оцінки земель присвячено роботи таких науковців, як Д.І. Бабміндра, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.П. Канащ, М.Г. Лихогруд, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, Ю.М. Палеха, А.М. Третьак та ін.

Основа законодавчої бази з оцінки землі становлять: Закони України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р., «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р., «Про внесення змін і доповнень до Закону України «Про плату за землю» від 10 вересня 1996 р.; Постанова Кабінету Міністрів України «Про оцінку нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 р. № 1531, наказ

Державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 23.05.2003 № 396/7717 (зі змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України по земельних ресурсах № 80 від 22.03.2004 р.), Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531, та ін. Варто наголосити, що нерациональне використання земельних ресурсів в Україні призводить до різкого зниження родючості ґрунтів, а також руйнування їхньої структури, що в свою чергу зумовлює розвиток нерентабельного ведення сільськогосподарського виробництва. Саме тому для ефективного ведення господарства необхідно володіти достовірними даними про природний, господарський і правовий стани земельних ресурсів, що відображає єдиний земельний державний кадастр. В останньому повинна міститися така інформація: реєстрація землекористувань, державний облік загальної кількості земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка землі. Адже наявність земельного кадастру дає змогу землевласникові та іншим заінтересованим особам одержати від компетентного органу документ, який містить достовірну інформацію про форму, розміщення, цільове використання, розмір об'єкта права власності. Досвід інших країн показує, що система реєстрації повинна відповідати головному критерію: вона має бути орієнтованою на користувача, забезпечувати йому максимальну зручність, оперативність обслуговування та мінімальну вартість послуг.

Мета статті — охарактеризувати особливості грошової оцінки земель та її інформаційне забезпечення.

Виклад основного матеріалу. Основою економічного регулювання земельних

відносин є кадастрова оцінка сільськогосподарських угідь. Важливу роль у регулюванні земельних відносин відіграє запроваджена Законом України «Про плату за землю» нормативна ціна землі. Адже основні характеристики земельних угідь обов'язково повинні братися до уваги у системі державного економічного регулювання земельних відносин. До введення в дію грошової оцінки землі остання оцінювалася у відносних показниках — балах, умовних кадастрових гектарах, коефіцієнтах тощо [5, с. 63].

Оцінка землі дає можливість органам місцевого самоврядування поряд із нормативними організаціями методами управління реалізувати свої повноваження на підставі створення екологічних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок впровадження плати за землю.

В Україні існують два види оцінки землі: нормативна грошова оцінка земель та експертна грошова оцінка земельних ділянок. Нормативна грошова оцінка застосовується у різних сферах — при визначенні розмірів земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, а також при розробленні показників і механізмів економічного стимулювання, раціонального використання та охорони земель. В основу нормативної грошової оцінки покладено рентний дохід — дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю, її рівень залежить від вартості продукції й витрат на її виробництво [6, с. 68].

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться з метою ство-

рення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки, здійсненні оренди, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку [5, с. 65].

На жаль, нормативна грошова оцінка не відповідає реальним вимогам сучасності, оскільки вона базується на економічній оцінці, що була проведена в 1988 р., а грошова, за якою робляться всі розрахунки, 15 років тому. Це суперечить Закону України «Про оцінку земель», відповідно до якого для земель сільськогосподарського призначення термін здійснення оцінки становить 5–7 років, а для земель несільськогосподарського призначення – 7–10 років. А коефіцієнти індексації та інфляції за попередній рік, що покликані розв'язати ці проблеми, – не відповідають реаліям ринку [2, с. 41].

Експертна оцінка (ринкова) застосовується при здійсненні цивільно-правових угод – купівлі-продажу, заставі, страхуванні та ін. Її можуть проводити експерти-оцінювачі, які згідно із законодавством пройшли спеціальні курси й склали кваліфікаційний іспит і одержали свідоцтво експерта-оцінювача. Загалом експертна оцінка являє собою сукупність підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збирання й аналіз даних, здійснення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту та висновків. Важливе значення після проведення відповідних робіт має ринкова вартість.

На сучасному етапі розвитку землепорядної науки існують три основних методичних підходи визначення експертної оцінки земельної ділянки: зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, капіталізація чистого операційного або рентного доходу, врахування витрат на земельні поліпшення, не виключене і поєднання методик. Крім основних методик, також існу-

ють різного роду методи експертної оцінки: метод зисків, розподілу доходу, залишку для землі, економічний, співвіднесення (перенесення), розвитку, інвестиційний, базової земельної ділянки, статистичного аналізу ринку, попарного порівняння.

Не можна не згадати про суттєві недоліки експертної грошової оцінки, а саме: відсутність інформації про ринкові чинники (попит і пропозиція) та надто малий термін спостереження за об'єктом оцінки. Наприклад, непоганому фахівцю у сфері оцінки потрібна приблизно одна доба на оформлення звіту.

Вирішальним для грошової оцінки, як нормативної, так і експертної, є інформаційна база та, звичайно, результати оцінки, тобто її похідні. Сюди відносять: бази даних державного земельного кадастру; бази даних галузевих і відомчих кадастрів (містобудівний, лісовий, водний та ін.); бази даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень; кадастрові плани, тематичні кадастрові карти (карти ґрунтів, забруднених територій тощо); генеральні плани й проекти планування і забудови населених пунктів; дані бонітування ґрунтів; дані економічної оцінки; проекти землеустрою та землевпорядну документацію; матеріали інвентаризації; проекти відведення земельних ділянок, правовстановлюючі документи, що посвідчують право власності, користування, іпотеки тощо; дані ринку земель і нерухомості; фінансово-економічні показники діяльності сільськогосподарських підприємств. Одним із головних інформаційних базисів грошової оцінки є системи державного земельного кадастру. На жаль, така повноцінна система в Україні на нинішній час не існує.

Висновки. На сучасному етапі становлення держави та її економіки грошо-

ва оцінка земель повинна базуватися на принципах ринкової економіки. Насамперед, вона має стати єдиною ринковою без диференціації на експертну і грошову. Адже товар у магазині ми, напевне, купуємо за встановленою ціною [1, с. 17].

В основу оцінки земель сільськогосподарського призначення повинна бути покладена бонітетна оцінка ґрунтів, тільки вона відображає справжні природні властивості земель. Така практика існує у цивілізованих країнах із ринковою економікою.

Грошова оцінка є важливим економічним важелем забезпечення раціонального й ефективного землекористу-

вання шляхом визначення вартості об'єктів власності, розміру ставок земельного податку, державного мита при міні, даруванні та ін. Вона є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт із землеустрою і земельного кадастру [3, с. 7].

Вважаємо за необхідне створення у країні єдиної інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи з функціями обліку нерухомого майна (кадастрова функція) та реєстрацією прав (юридична функція).

Список літератури

1. Бабміндра Д.І. Грошова оцінка земель: як усунути вади / Д.І. Бабміндра, Т.І. Єлефтеріаді // Землевпоряд. вісн. — 2009. — № 12. — С. 15–17.
2. Канаш О.П. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель: як вирішити нинішні проблеми / О.П. Канаш // Землевпоряд. вісн. — № 9. — 2009. — С. 40–42.
3. Кілочко В.М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні / В.М. Кілочко. — К. : ЦЗРУ, 2004. — 170 с.
4. Мартин А.Г. Облік конфігурації земельної ділянки при проведенні землеоціночних робіт / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 2. — С. 23–28.
5. Медведєв В.В. Грошова оцінка земель / В.В.Медведєв, І.В. Пліско // Вісн. аграр. науки. — 2006. — № 11. — С. 63–68.
6. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. — К. : Профі, 2007. — 620 с.
7. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві / М.М.Федоров. — К. : ІАЕ УААН, 1998. — 264 с.

* * *

Денежная оценка земель как экономический механизм регулирования земельных отношений на современном этапе требует значительных изменений и совершенствования, которое предусматривает разработку и принятие ряда нормативно-правовых документов.

* * *

Monetary valuation of land as an economic mechanism for the regulation of land relations at the present stage requires significant changes and improvement that involves the development and adoption of several legal documents.