

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

Ясінецька І.А., доктор економічних наук, професор

E-mail: iyasinetska@gmail.com

Кушнірук Т.М., кандидат с.-г. наук, доцент

E-mail: kuschniruk81@gmail.com

Додурич В.В., асистент

E-mail: valera_vdd@gmail.com

Подільський державний аграрно-технічний університет

Постановка проблеми. Реформування земельних відносин на ринкових засадах передбачає проведення оцінки земельних ділянок, залучених у цивільно-правовий обіг. Правову основу здійснення оцінки земель складають стаття 201 Земельного Кодексу України № 2768-III від 25.10.2001 року, також Закони України “Про плату за землю” №756-IV від 15.05.2003 року, “Про місцеве самоврядування в Україні” № 969-IV від 19.06.2003 року, “Про власність” № 2182-III від 21.12.2000 року, “Про основи містобудування” №2480-XII від 16.11.1992 року, “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” № 2658-III від 12.07.2001 року, “Про оцінку земель” № 1378-IV від 11.12.2003 року, ”Про державну експертизу землевпорядної документації” № 1808-IV від 17.06.2004 року, Постанови Кабінету Міністрів України “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок” № 1531 від 11.10.2002 року, “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 16.06.1999 року. Правове регулювання грошової оцінки здійснюється також на підставі нормативно-правових актів Держгеокадастру України, в яких визначається порядок, способи проведення грошової оцінки земель, оформлення та використання результатів такої оцінки. Крім того, при проведенні експертної грошової оцінки землі, необхідним є керуватися Міжнародними стандартами оцінки IVSC MCO 2, які висвітлюють міжнародні правила оцінювання [10, ст. 30].

Виклад основного матеріалу. Відповідно до п. 2 статті 201 ЗК України, грошова оцінка земельних ділянок як складова частина державного земельного кадастру поділяється на два види: нормативна та експертна. Критеріями такого поділу є призначення грошової оцінки та існуючі у ринкових умовах, методики проведення грошової оцінки. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Правовою підставою для проведення нормативної оцінки є норми чинного Земельного про оподаткування земель, відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, охорони земель, а також закону України “Про плату за землю”. Відповідно до вимог чинного законодавства України, органи державної влади чи місцевого самоврядування приймають рішення про проведення нормативної грошової оцінки на території села, селища, міста, адміністративного району чи області. Порядок проведення такої оцінки регулюється відповідними методиками та нормативно-правовими актами Держгеокадастру України.

Юридичною підставою для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок є норми чинного Земельного кодексу України, а також закон України “Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні”. Аналіз норм коментованої статті ЗК України дозволяє зробити висновок про те, що проведення експертної грошової оцінки поширюється як на землі сільськогосподарського, так і не сільськогосподарського призначення. При цьому, необхідно мати на увазі, що така оцінка застосовується лише тоді, коли укладаються цивільно-правові угоди із земельними ділянками (купівля-продаж, дарування, обмін, застава, оренда, концесія, внесення до статутних фондів господарських товариств тощо).

В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення кладеться рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році. В основу грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення покладено капіталізований рентний дохід, що визначається відповідно до функціонального використання і місця розташування земельних ділянок. В основі грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що виникає завдяки місцю розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення, облаштуванню його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання [2, ст. 65]

Згідно до Постанови Кабінету Міністрів України “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок від 11 жовтня 2002 року, якою затверджена відповідна Методика, проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель має здійснюватися під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством. Об’єктом експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини із певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому, земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (ймовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об’єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний), або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов

угоди. Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року визначаються три методичні підходи до проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а саме: пряма і непряма капіталізація чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення. При проведенні грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Висновки. Підсумовуючи викладене, можна зробити загальний висновок про те, що в Україні створена необхідна нормативно-правова база щодо оцінки земельних ділянок, а також організаційно-правового забезпечення проведення такої оцінки суб'єктами оціночної діяльності. Хоча, визначальним та необхідним було б прийняття такого нормативного акту, котрий вивів би оцінювання та продаж землі на новий рівень і остаточно законодавчо врегулював дану діяльність, це, безперечно, Закон України "Про ринок земель".

Список використаної літератури

1. Закон України "Про державний земельний кадастр"// Київ, 2003.
2. Закон України "Про оцінку земель"// Все про бухгалтерський облік.-2004.-№11.-с.11-15.
- 3.Земельний Кодекс України. 1992.
- 4.Земельне право України : Підручник/ За ред.. Погрібного О.О., Каракаша І.І.-К.: Істина, 2003.-448с.
5. Постанова Кабінету Міністрів України №1531 "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок"//Землевпорядний вісник.-2004.-№3.-с.80-82.

УДК 631.12

СТАН ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Ясінецька І А., доктор економічних наук, професор,

Петрище О.І., кандидат с.-г. наук

E-mail: petrichtche@ukr.net

Подільський державний аграрно-технічний університет

Із здобуттям незалежності, Україна вступила в новий етап земельних відносин. В цей нелегкий час для українського суспільства країна і окремі її ланки почали перехід до ринкових відносин.

На сучасному етапі Україна знаходиться в процесі трансформації економічної системи, яка в свою чергу вимагає відповідних процесів і в галузі регулювання земельних відносин. Трансформація земельних відносин в Україні, їх переведення на ринкові засади потребує залучення принципово нових механізмів управління земельними ресурсами. У значній мірі це стосується реформування агропромислового комплексу, на який припадає близько 70 % земельного фонду держави. Докорінні зміни земельних відносин,