

сфері охорони земель, а також європейського та світового досвіду управління земельними відносинами.

Список використаних джерел

1. Богіра М. С. Земельна реформа в Україні: наслідки і перспективи. *Землевпорядний вісник*. 2006. № 4. С. 35–37.
2. Бутко М. П. Регіональні особливості формування ринку землі в Україні. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 87–90.
3. Третяк А. М. Ринок землі – не базар – потребує державного регулювання. *Урядовий кур'єр*. №7. 2007. С.15–16.

Юрій КОЗАК, Богдан ЧИЖОВСЬКИЙ

студенти 1 курсу ОС «магістр»

спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник: **ЯСІНЕЦЬКА Ірина Анатоліївна,**

доктор економічних наук, професор

кафедри садово-паркового господарства, геодезії і землеустрою

Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»,

м. Кам'янець-Подільський

ЗЕМЕЛЬНО-РЕНТНІ ВІДНОСИНИ І ОЦІНКА СТАНУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні є елементом механізму земельних відносин і використовується в якості бази для сплати земельного податку, фіксованого сільськогосподарського податку, орендної плати та представляє собою капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, який створюється при виробництві зернових культур, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель була проведена лише один раз в 1995 році, з щорічною індексацією. Через проблеми

існуючої урядової методології відбувається неточне вимірювання нормативної грошової вартості землі, в результаті чого показники оцінки землі перестали відповідати економічним реаліям.

Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення залежить від кількісних показників родючості ґрунтів та відповідного рівня врожайності зернових культур, таких як бонітування, як порівняльна оцінка якості, потенційної родючості і продуктивної здатності ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природних умовах. Оцінка якості ґрунтів в єдності з економічними умовами і сільськогосподарськими культурами становить основу економічної оцінки. [1, с.10]

Бонітування ґрунтів спирається на існування кореляції між властивостями ґрунту і врожайністю сільськогосподарських культур, яка є основою формування диференціальної земельної ренти. Для запровадження принципів сталого розвитку в сільському господарстві України необхідні об'єктивні показники стійкості аграрно-екологічних систем. Створення національної системи показників включає агроекологічні індикатори, які характеризують продуктивну здатність сільськогосподарських угідь і визначають довгострокову ефективність аграрного виробництва.

Ціна землі та орендна плата не відповідають якості українських земель, видається значно нижчою в порівнянні з іншими європейськими країнами, що негативно позначається на добробуті сільського населення і призводить до неефективного використання земельних ресурсів. Враховуючи, що рентабельність у рослинництві враховує не тільки внесок землі, а і віддачу від використання капітальних ресурсів, для розрахунку розміру безпосередньо земельної ренти потрібно із загальної рентабельності вилучити плату за користування капіталом і нормальний прибуток підприємця, дозволяє підтвердити відповідність нинішніх орендних ставок і цін на сільськогосподарські угіддя розміру земельної ренти, яку вони продукують. [2, с.20]

Розмір земельної ренти на центнер вирощеної продукції може бути розрахований через відрахування від валового доходу від реалізації матеріальних витрат, загальновиробничих і інших витрат, витрат на оплату праці, відсотків на капітал і нормального прибутку підприємця. Отримана сума, помножена на урожайність, становить земельну ренту на гектар посівної площі. При цьому розмір рентного доходу залежить як від виду вирощуваних сільськогосподарських культур, так і від регіону. Найбільша земельна рента утворюється при вирощуванні соняшнику, а її розмір при вирощуванні пшениці, який використовується для нормативної грошової оцінки землі, більше ніж втричі менший.

Раціональне використання земельних ресурсів у процесі діяльності людини, можливе лише при встановленні їх об'єктивної вартості, якою в умовах товарно-грошових відносин може вважатися ринкова ціна. Земельна ділянка, як об'єкт нерухомості відрізняється від інших подібних активів значною гетерогенністю, тобто суттєвою різницею в їх характеристиках. Модель гедоністичного ціноутворення заснована на гіпотезі, що товари цінуються споживачами за їх конкретні корисні характеристики і є найбільш придатною для оцінки землі через виявлення неявних цін на кожну характеристику. [3, с.37]

Загалом, результати оцінки регресії на підставі емпіричних даних виправдовують використання гедоністичного моделювання для дослідження цін сільгоспугідь в Україні і є розумною альтернативою існуючій методиці нормативно грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. В той же час, практичне застосування цього методу буде можливим при існуванні вільного ринку земель сільськогосподарського призначення. Отриману в результаті застосування такої моделі вартість земельної ділянки можна використати для встановлення розміру земельної ренти методом розрахунку поставленого доходу.

Список використаних джерел

1. Бабич І. В. Аналіз податкової системи і пропозиції до її вдосконалення. *Податки та бухгалтерський облік*. 2010. №21. С. 10–18

2. Гнаткович О. Д. Загальна характеристика земельної ренти у сфері сільськогосподарського підприємництва. *Економіка та держава*. 2015. № 5. С. 20–23.

3. Корчинська О. А. Земельна рента як соціально-економічна категорія. *Економіка АПК*. 2007. № 7. С. 37–41.

Юлія ЛУКІЯНЧУК, студентка 1 СТН курсу спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» ЗВО «ПДУ»
Науковий керівник: **Валерій ДОДУРИЧ** асистент кафедри садово-паркового господарства, геодезії та землеустрою ЗВО «ПДУ»
м. Кам'янець – Подільський

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ

Реєстрація землеволодінь і землекористувань є складовою частиною державного земельного кадастру, яка забезпечує дотримання принципів недоторканості земельного фонду України і охорону прав землевласників і землекористувачів на надані їм в установленому порядку землі.

Державна реєстрація землеволодінь і землекористувань передбачає первинне оформлення та видачу землевласникам та землекористувачам документів на право власності і користування, а також поточне внесення змін у розмірах землеволодінь і землекористувань, об'єктів нерухомості [2].

Підставою для державної реєстрації є рішення органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій про надання земельної ділянки у власність або користування для певних цілей, документ про перенесення в натуру землепорядного проекту і закріплення на місцевості меж земельної ділянки. Також підставою для державної реєстрації є договір купівлі-продажу та договір про оренду землі [1].