

територіальних громад за межами населених пунктів. Спростити процедуру проведення земельних торгів, а також запровадити можливість їх проведення у електронній формі. Прийняти спеціальну державну цільову програму, що відображатиме довгострокові пріоритети земельної політики, забезпечити доступ до даних Державного земельного кадастру та державних реєстраторів прав, землевпорядників, оцінювачів, геодезистів. Розробити стандартизовані вимоги до складання найбільш поширених видів землевпорядної документації.

Список використаної літератури

1. Горлачук В.В. Управління земельними ресурсами [Підручник]/ В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, І.М. Песанська, А.Я. Сохнич.– Львів: Магнолія плюс, 2006.– 443 с.
2. Мартин А., Мірошніченко А., Ріпенко А. Приватизація земель: від корупційного механізму до засобу забезпечення соціальної справедливості. <http://zsu.org.ua/andrij-martin/> електронний ресурс/
3. Новаковський Л.Я. Регіональна земельна політика/ Л.Я. Новаковський, М.І. Шквар.- К.: Урожай, 2006.– 135 с.

Володимир ГРИБ, аспірант першого року навчання, спеціальності 073

«Менеджмент»

Науковий керівник: **ЯСІНЕЦЬКА Ірина Анатоліївна**,

доктор економічних наук, професор

кафедри садово-паркового господарства, геодезії та землеустрою

Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»,

м. Кам'янець-Подільський

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЯК МЕХАНІЗМ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, що включає, зокрема, земельну реформу, кінцевою метою якої повинно бути формування

цивілізованого ринку землі, що в свою чергу є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави. Очевидним є те, що земля – це найважливіший ресурс, що займає виняткове місце в житті і розвитку будь-якого суспільства та перебуває під особливою охороною держави, а земельні відносини в Україні посідають і посідатимуть одне з чільних місць у житті держави та суспільства та повинні представляти суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. 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 фактора ринку землі. Ринкове реформування земельних відносин уже не піддає сумніву необхідність проведення оцінки земельного фонду держави, в 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.

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

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.

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.

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 державний комітет із земельних ресурсів. Саме він здійснює оцінку землі із залученням науково-дослідних установ і організацій, які займаються дослідженнями питань оцінки і використання земельних ресурсів.

На сьогоднішній день є потреба у 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.

В міру розвитку ринкових відносин зростає значення оцінки земель як ресурсного потенціалу і просторової бази існування людини, а також оцінки ринкової вартості земельних ділянок.

Методологія оцінки базується на врахуванні особливостей природного й економічного характеру земельних ділянок для визначення рентної складової з наступних напрямків використання земельного фонду: землі, як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві; землі, як просторового операційного базису; засобу виробництва як компонента природного середовища та нерухомості в добувній промисловості; операційного базису і нерухомості у містобудуванні, промисловості, транспортній галузі; компонента природного середовища в галузях, пов'язаних з охороною довкілля та здоров'я людини.

Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективної системи оподаткування. Вона - одна з умов правильності оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантує, що кожний землевласник та землекористувач сплатить свою справедливую частку податку. Об'єктивна оцінка землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування не тільки в державному, але й у приватному секторі.

Основна мета, яка лежить в основі грошової оцінки земель - створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів колективних сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельне – іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Отже важливість проведення робіт з грошової оцінки земель за останній час зростає, а сфери її застосування розширюються.

Виходячи з цього, грошова оцінка земель набуває функції економічного важеля, який дозволяє розширити економічні умови і стимули раціонального використання земель і створити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування, економічно впливати на регулювання земельних відносин при здійсненні транзакцій із землею.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Мамонов К.А., Ачкасов А.Є., Анопрієнко Т.В. Особливості здійснення нормативної грошової оцінки землі на основі просторового аналізу К.А. Мамонов, Вісник ХНАУ 2014. № 6. С. 31–37
2. Палеха Ю.М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів : на рубіконі змін Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк Землеустрій і кадастр : наук.-вироб. журн. 2013. № 2. С. 60–68