

удосконалення системи управління та структури органів, що забезпечують регулювання земельних відносин; кардинальне поліпшення державного, самоврядного та громадського контролю за використанням та охороною земель.

Список літератури:

1. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради УРСР від 18.12.1990 №563 – XII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12> (дата звернення: 17.09.2019).
2. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента від 03.12.1999 №1529. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1529/99> (дата звернення: 17.09.2019).
3. Зеленський: Земельна реформа в Україні буде проведена цього року, у 2020-му з'явиться ринок землі. УНІАН 8 августа 2019 року URL: <https://www.unian.ua/economics/agro/10644522-zelenskiy-zemelna-reforma-v-ukrajini-bude-provedena-co> (дата звернення: 17.09.2019).

Тематика: Економічні науки

ПЕРСПЕКТИВИ І ЗАВДАННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ В РИНКОВИХ ВІДНОСИНАХ

Гончаров В.В.

ст. викладач кафедри геодезії та
землеустрою,

Сумський національний аграрний
університет

Ярич С.В.

слухач магістратури,

Сумський національний аграрний університет

Одним із найважливіших факторів в економічному регулюванні земельних відносин займає землеоцінювальна діяльність. Аналіз даних Держгеокадастру України свідчить, що загальна кількість земельних ділянок в Україні становить 25,15 млн, а частка проданих ділянок становить 0,2%. Тому, це свідчить, що ринок землі в Україні практично не діє. Зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення запорука щодо розвитку оцінювальної діяльності.

Розвиток земельної реформи в Україні пов'язують з функціонуванням ринку землі, системи відносин, які встановлюються в процесі товарного обороту земельних ділянок на основі визначення їх ринкової вартості. Ринкова вартість є розрахункова величина, що дорівнює сумі грошей, за яку передбачається перехід майна від однієї особи до іншої на дату оцінки в результаті комерційної угоди покупцем та продавцем після проведення всебічного аналізу, при цьому мається на увазі, що кожна із сторін діяла компетентно, розсудливо і без примусу. Важливим елементом (фактором) становлення ринку землі є об'єктивне визначення реальної вартості земельної ділянки, що не можливе без проведення експертної грошової оцінки.

На виконання пункту 2 постанови Кабінету міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [1] Держкомзем України видав наказ від 09.01.2003 р. № 2 «Про затвердження порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» [2], він передбачає новий порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, який розроблено і вводиться в дію у відповідності, що передбачено статтею 201 Земельного кодексу України [3]. Даний порядок визначає склад робіт з експертної грошової оцінки, вимоги до оформлення результатів оцінки та рецензування звітів про оцінку земельної ділянки або прав щодо неї і застосовується при укладанні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок (в т.ч. для сплати державного мита) крім угод оренди, довічного утримання.

Мета експертної оцінки – визначення оцінної вартості, «вірогідної ціни» продажу земельної ділянки на дату оцінки. Зрозуміло, що визначити ринкову

вартість земельної ділянки не просто, бо для її визначення треба мати повну інформацію про земельну ділянку, її фізичні характеристики, якість ґрунту, стан розвитку району, де розташована земельна ділянка, екологічний стан району, ціни продаж на подібні земельні ділянки, рівень їх дохідності, доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської продукції, витрати на земельні поліпшення.

Проведення землеоціночних робіт потребує ліцензування, високої кваліфікації і достатнього досвіду роботи експертів-оцінювачів, бо від їх правильності та відповідності виконання роботи залежить рівень надходжень до бюджету. Робота землеоціночних підприємств активно сприяє розвитку поповнення місцевих бюджетів. Разом з об'єктами нерухомості проходить приватизація (викуп) і земельних ділянок, на яких розміщення об'єкти нерухомості. В 2017 році на території Сумської області приватизовано шляхом викупу 38 земельних ділянок загальною площею 10,67 га. Вартість проданих земельних ділянок за експертною грошовою оцінкою становить 4,283 млн. грн. Якщо порівняти ситуацію, наприклад, з 2016 роком, приватизовано шляхом викупу 93 земельних ділянок загальною площею 20,55 га, вартість яких за експертною грошовою оцінкою становила 6,684 млн. грн. в 2003 році приватизовано шляхом викупу 167 земельних ділянок загальною площею 28,93 га. Вартість проданих земельних ділянок за експертною грошовою оцінкою становить 2,722 млн. грн.

Якщо порівняти середню вартість 1 м квадратного в Сумській області: 2003 рік – 9,40 грн, 2016 рік – 32,50 грн, 2017 рік – 40,10 грн. Це свідчить про те, що вартість землі збільшилась в декілька раз і попит на землю досить високий.

У більшості районах органи місцевого самоврядування ігнорують виконання законів України та указів Президента України з питань приватизації земельних ділянок, що не сприяє залученню інвестицій та кредитних ресурсів в економіку країни, підтримці підприємництва та житлового будівництва,

сталому розвитку населених пунктів. Внаслідок цього недостатньо використовуються можливості наповнення місцевих бюджетів.

Розвиток землеоцінювальної діяльності в ринкових умовах потребує: прийняття законів, які б дали можливість створити чіткі правові норми і механізми функціонування цивілізованого прозорого ринку і подальшого розвитку орендних земельних відносин; забезпечення прозорості операцій на ринку земель та вільного доступу до інформації, щодо визначеної ринкової оцінки земельних ділянок. Також, для повноцінного формування ринку землі необхідно мати в кожному районному центрі області консультаційно-оціночні центри, де б кожний землевласник і землекористувач земельної ділянки міг би отримати кваліфікаційну допомогу з питань земельних відносин, купівлі-продажу землі, оренди землі, участі в аукціонах з продажу права оренди або земельних ділянок, замовити проведення експертної або нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Для вирішення цих питань в землеоцінювальній діяльності потребує державної підтримки.

Список літератури:

1. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінет Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. N 1531. Дата оновлення: 10.12.2011 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п> (дата звернення 30.09.2019).

2. Про затвердження порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: Наказ Держкомзему України 09.01.2003 N 2 URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>(дата звернення 30.09.2019).

3. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001. Дата оновлення: 09.08.2019 URL: № 2768-III. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 24.09.2019).