

ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ДО ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Здійснено оцінку наслідків земельної реформи та з'ясовані причини низької ефективності інституту приватної власності. Висвітлено сучасні проблеми формування ринку земель в Україні; невраховані аспекти землеоціночної діяльності при проведенні експертної грошової оцінки земель та визначено шляхи розв'язання зазначених проблем.

Земля є найбільшою цінністю нашої країни, кожного її громадянина. Україна виділяється серед інших європейських держав своїми надзвичайно потужним земельно – ресурсним потенціалом та значною різноманітністю природних умов.

Країна вступає у новий етап соціально – економічного розвитку, коли земельні відносини і землекористування мають набути якісно нових рис. Кардинальні зміни форм землекористування в Україні розпочато ще 3 грудня 1999 року – з підписанням президентом України Указу « Про заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». Проте аж до нині аграрні перетворення в Україні залишаються незавершеними, не всі розуміють і поділяють суть реформ.

Завдання сучасної організації території України і розробки оптимальних проектів землеустрою в ринкових умовах не мають потрібного наукового обґрунтування, залишається не висвітленим ряд науково – практичних аспектів організації здійснення нового етапу землеустрою в Україні.

Проблема оцінки землі досліджувалась в різних секторах у наукових працях вчених: Балацького О.Ф., Маракуліна П.П., Мельника Л.Г., Месель – Веселяка В.Я., Михасюка І.Р., Мосіюка П.О., Новаковського Л.Я., Полодія В.М., Струмиліна С.Г., Третяка А.М., Федорова М.М., Марченка Б.З. та інших.

Метою статті є здійснення оцінки наслідків земельної реформи та з'ясування причин низької ефективності інституту власності на землю. А також висвітлення сучасних проблем формування ринку земель в Україні; з'ясування неврахованих аспектів землеоціночної діяльності при проведенні експертної грошової оцінки земель та визначення шляхів розв'язання зазначених проблем.

У найширшому розумінні слова реформа – це крупномасштабне перетворення будь – якої із сторін суспільного життя.

Ключовим елементом земельної реформи в Україні була передача землі із державної у приватну власність. По суті, це четверта реформа на території України, зокрема: 1 – 1861р.- відміна кріпосного права; надання можливості селянам одержати землю в общинну власність; 2 – 1906 - 1911рр.- столипінська реформа – руйнування сільськогосподарських общин та передача землі безпосередньо селянам; 3 – 1917 р.- націоналізація землі; 4 – свідками якої ми є - це денаціоналізація значної частини земель державної власності, утворення різних форм власності.

Земельна реформа в Україні – це створення умов для розвитку багатоукладності в економіці, справедливого і обґрунтованого перерозподілу земель, переходу до економічних методів управління земельними ресурсами [1, с. 29].

Сьогодні, реформа в аграрній сфері не тільки не пододала старих проблем, а й спричинила нові; створено сприятливе середовище для бюрократії та корупції. Така ситуація не може задовольнити ні державу, ні суспільство. А сталося це внаслідок декількох причин: органи управління на державному й регіональних рівнях формально підійшли до проведення земельної реформи і створення економічних умов роботи сільгоспвиробників. Внаслідок цього підприємства різних видів і форм власності агропромислового комплексу опинилися у нерівних умовах діяльності та стимулювання; намагаючись забезпечити собі необхідний рівень доходів, виробники почали «фетишизувати» чинник ціни, забувши про охорону земель і довкілля [2 , с. 36].

Для оцінки процесів реформування відносин власності й землекористування, що відбуваються в сучасній Україні, проведено аналіз надбань і прорахунків земельної реформи, в результаті якого здійснена оцінка наслідків земельної реформи. До позитивів слід віднести: ліквідацію монополії державної власності на землю; безоплатна передача землі громадянам України. Негативні наслідки: черговий обман селян щодо їхніх благ від передачі землі у власність; створення умов для розвитку нових сільськогосподарських капіталістів; подрібнення (парцелізація) сільськогосподарського землекористування; безсистемність в організації використання земель; неврегульований перерозподіл земельної ренти; різке зниження рівня використання земель; не залучення землі як капіталу в економіку країни [1, с. 30].

Задля ліквідації тих негативних процесів, які виникли в період земельної реформи слід: створити в Україні державний земельний фонд; завершити земельну реформу – зняти мораторій на право продажу землі; прискорити створення земельного банку; розробити державну програму з повернення меліорованих земель у сільськогосподарське виробництво; створити у районах службу моніторингу земель; розробити систему заходів щодо раціонального використання земель [2 , с. 37].

У сучасних земельних відносинах ще залишається ряд проблем, які потребують розв'язання. Це, насамперед, стосується розбудови

цивілізованого ринку земель, запровадження й становлення якого визначено пріоритетним напрямком земельної реформи.

Зважаючи на те, що правова база земельної реформи фактично формувалась з розвитком реформаційних процесів, її вдосконалення нині є однією з найактуальніших проблем, зокрема й у формуванні правового поля для функціонування земельного ринку [3 , с. 63].

Таким чином, у процесі земельної реформи не досягнуто визначеної для неї мети: справедливого і обґрунтованого перерозподілу земель, переходу до переважно економічних методів управління земельними ресурсами.

З часу запровадження в Україні земельної реформи минуло 18 років, а законодавча база для формування для формування ринку сільськогосподарських земель все ще не врегульована і не пристосована до вимог ринкових умов господарювання, земельне законодавство містить низку суперечностей і неузгоджень. Тому й операції купівлі - продажу земель сільськогосподарського призначення ветоані.

Ринок земель буде базою для ефективного використання землі й бережливого ставлення до неї. Разом із тим запроваджений мораторій на землі сільськогосподарського призначення звужує можливість інтенсивного розвитку економіки країни, аграрного сектора, розв'язання багатьох питань і формування механізму ціноутворення на ринку земель.

У ринкових умовах ціна землі, як і будь – якого товару, залежить від попиту й пропозиції. За відсутності ринку важливого значення набуває інститут оцінки. Відповідно до норм чинного законодавства та залежно від мети і методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів, економічна оцінка, грошова оцінка. Головна мета оцінки земель – надати праву власності на землю грошове значення. Таким чином, на практиці процедури оцінки землі створюють зв'язок між правами власності на землю та вартістю цього активу [5 , с. 27].

З метою ефективного функціонування ринку і застосування ринкових підходів до грошової оцінки Уряд прийняв ряд нормативно – правових актів та методичних рекомендацій з експертної грошової оцінки земельних ділянок [6, 7, 8, 9 10]. Всі вони спрямовані на розв'язання таких важливих завдань, як запровадження системи незалежної грошової оцінки земельних ділянок, забезпечення правового захисту і вільного доступу до інформаційної бази даних, прозорості операцій на ринку землі та всієї землеоціночної діяльності у державі.

Обґрунтованість оцінки земельних ділянок має важливе соціальне значення, оскільки захищатиме інтереси мільйонів громадян України, які набули або набувають у власність земельні ділянки, сприятиме нормальному функціонуванню економічних механізмів (купівля – продаж, іпотека, стягнення податків тощо). Не менш важливе значення має достовірність експертної грошової оцінки земельних ділянок. Достовірна і об'єктивна грошова оцінка земель надасть якісно нового імпульсу розвитку сучасних земельних відносин та іпотечного кредитування, значно зменшить соціальне

напруження у розв'язанні земельних питань, створить привабливі умови для залучення інвестицій в аграрний та інші сектори економіки, що в цілому позитивно вплине на народне господарство країни [11, с. 62].

Досвід землеоціночної діяльності відносно ділянок сільськогосподарського призначення виявив низку невирішених питань у сфері експертної грошової оцінки, а саме: вплив фактора можливої зміни цільового призначення та рівень оцінки вартості земельних ділянок; вплив розміру площ земельних ділянок на їх оцінну вартість; вплив рівня земельних поліпшень на рівень оцінної вартості; відсутність інформації щодо ринкових рівнів орендної плати та валового доходу, отриманого суб'єктами господарської діяльності при застосуванні методичних підходів капіталізації чистого операційного та рентного доходу; відсутність необхідної статистичної звітності щодо економічної ефективності роботи певних суб'єктів господарської діяльності.

Ці аспекти обумовлюють необхідність вдосконалення методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, а особливо земель сільськогосподарського призначення.

У результаті здійснення земельної реформи створено новий земельний лад, виникли різні форми власності на землю та господарювання, колишні сільськогосподарські підприємства трансформовано в нові агро формування, здатні адаптуватись до ринкових умов. Разом із тим земельна реформа не повністю розв'язала існуючі проблеми. Успіх перетворень в Україні у сфері земельних відносин значною мірою залежить від реформування земельних відносин, насамперед від запровадження інституту приватної власності на землю, розвитку ринку землі та землеоціночної діяльності. Враховуючи закінчення мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення та зростаючий обсяг цивільно – правових угод на земельні ділянки несільськогосподарського призначення на перше місце виходить експертна грошова оцінка земельних ділянок.

ЛІТЕРАТУРА

1. Третяк А. Напрями формування державної земельної політики або зміна пріоритетів земельно реформи // Землевпорядний вісник. – 2008. - № 1. – с. 29 – 33.
2. Богара М. Земельна реформа в Україні: наслідки та перспективи // Землевпорядний вісник. – 2006. - № 4. – с. 35 – 37.
3. Кривов В. М., Решетнік Н. М. Оцінка землі та земле оціночна діяльність // Землевпорядний вісник. – 2004. - № 2. – с. 63.
4. Шарий Г. Об'єктивна оцінка землі як умова збільшення обсягів інвестицій в аграрний сектор економіки України // Землевпорядний вісник. – 2008. - № 5. – с. 42 – 45.
5. Атрюшин В.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні – К.: Аналітико – дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН. – 2007. – 60с.

6. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення: Затвердж. 16. 06.1999 № 1050 // земельне законодавство України / ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика, О.О. Погрібного, В.В. Кулініча. – К.: Урожай, 2002 – Кн. 2 – с. 144 – 150.
7. Основні напрями розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення: Указ Президента України від 4 лютого 2000 року № 168 // Там же. – с. 622 – 630.
8. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Затвердж. 09.01.2003. № 2 // Там же. – с. 322 – 327.
9. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Затвердж. 11. 10. 2002 № 1513 // Землевпорядний вісник. – 2003. - № 1. – с. 59 – 66.
10. Методичні рекомендації з експертної грошової оцінки земельних ділянок: Затвердж 12. 11. 98 № 118 : Інформація Держкомзему України.
11. Манько І.П. Грошова оцінка земель як важливий чинник регулювання земельних відносин // Землевпорядний вісник. – 2005. - № 3. – с. 62.

Осуществлена оценка последствий земельной реформы и установлены причины низкой эффективности института частной собственности. Освещены современные проблемы формирования рынка земли в Украине; неучтенные аспекты землеоценочной деятельности при проведении экспертной денежной оценки земель, а также определены пути решения указанных проблем.

The article considers the results of land reform. In particular, the reasons of low efficiency of land property institution are revealed. Current problems concerning the formation of land market in Ukraine are also discussed. The essential increase of money meaning of objects of property rights has been discovered. The author draws attention to unregistered aspects of land estimating activities while making expert land valuation and proposes the ways of solving the problems that have been mentioned.