

Маргарита Рєзнік,

викладач кафедри права,
юридичного факультету,
Сумського державного університету

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.

Ключові слова: земельна реформа, ринок землі, землеоціночна діяльність, експертна оцінка земель.

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 вступила у новий етап соціально – економічного розвитку, коли земельні відносини і землекористування мають набути якісно нових рис. Кардинальні зміни форм землекористування в Україні розпочато ще у 1990 році відповідно до Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» та Указу Президента України «Про заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки».

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

Основним принципом реформування земельних відносин стало подолання монополії держави на земельну власність і становлення багатосуб'єктності права власності на землю.

Проте, аж до нині, аграрні перетворення в Україні залишаються незавершеними. Про це свідчить той факт, що на базі 12,6 тис. колгоспів створено 60 тис. приватних товариств, в яких відсутня техніка, а тваринницькі комплекси, ферми, теплиці, тракторні стани перебувають у занедбаному стані.

Метою цієї 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.

Саме тому, виникає необхідність в оцінці процесів реформування, що відбуваються в Україні. За для цього було 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].

Однак попри деякі позитивні моменти в проведенні земельної реформи, все ж не було досягнуто її основної мети –справедливого і обґрунтованого перерозподілу земель, переходу до економічних методів управління земельними ресурсами. Крім того виникли нові проблеми, а саме: створено сприятливе середовище для бюрократії та корупції; питання сучасної організації території України і розробки оптимальних проектів землеустрою в ринкових умовах не мають потрібного наукового обґрунтування; не

висвітлено ряд науково – практичних аспектів організації здійснення нового етапу землеустрою в Україні.

То ж за для розв’язання проблем, 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. Тобто передбачається, що земля як і всі засоби виробництва, повинна стати товаром, включатися в економічний оборот і в підсумку, за встановленими правилами, бути об’єктом купівлі – продажу [3, с. 23].

Питання формування та розвитку ринку земель в Україні присвячені роботи таких науковців, як А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, В.М. Месель – Веселяк, Б.Й. Пасхавер, І.А. Розумний, П.Т.Саблук, В.М. Трегобчук, А.М. Третьак, М.М. Федоров, О.М. Шпичак та інші.

На сьогодні, спостерігається значна дискусія щодо визначення терміну «ринок землі» у поглядах правознавців. Відтак, існує декілька підходів до визначення терміну «ринок земель»: частина науковців пов’язує його лише з купівлею – продажем землі в сфері торгівлі, інші відносять ринок земель до сфери економічних відносин в процесі обігу земель, як товару, а дехто стверджує, що ринок земель є набагато ширшим поняттям, ніж зміст поняття «оборот земель».

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.

Ринок землі включає комплекс техніко – економічних, землепорядних, земельно – кадастрових заходів та відповідну нормативно – правову базу. Остання формувалась разом з розвитком реформаційних процесів, однак до нині повністю не сформована і не пристосована до ринкових вимог господарювання, містить низку суперечностей та неточностей. Тому її вдосконалення нині є однією з найактуальніших проблем, задля формування правового поля функціонування земельного ринку [4, с. 63].

Виходячи з того, що ринок опосередковано відображає реалізацію комплексу морально – етичних норм певного соціуму, можна констатувати, що питання ринку земель є також соціальним (окрім економіко – правового). Досвід свідчить про посилення впливу держави на ринок земель, що проявляється у застосуванні низки важелів, які сприяють концентрації земель, формуванню сталих землеволодінь та землекористувань. В той же час дотепер не можна вважати розробленими у достатній мірі організаційно – правові засади державного регулювання ринку земель як провідного інструмент забезпечення інструментів суспільства в умовах ринкових земельних відносин.

Державна регуляторна політика в сфері ринкового обороту речових прав на земельні ділянки має бути спрямована на вдосконалення правового регулювання земельних відносин, а також адміністративних відносин між органами державної влади та суб'єктами ринку, забезпечення соціальної справедливості у використанні земель як національного багатства, розвитку економічної конкуренції, прозорості й адекватності регуляторних дій органів державної влади та органів місцевого самоврядування, дотримання рівності прав суб'єктів господарювання [5, с.38].

У зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в нашій державі тимчасово встановлений мораторій (заборона відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом

їх продажу). Запроваджений мораторій обмежує права власників земельних ділянок, звужує можливість інтенсивного розвитку економіки країни, а також гальмує розв'язання багатьох питань щодо формування механізму ціноутворення на ринку землі. Мораторій постійно продовжується нагромаджуючи нові проблеми.

Розв'язання проблеми запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення дасть змогу забезпечити: повноцінну реалізацію права приватної власності ті інших прав на ділянки сільськогосподарського призначення всіма суб'єктами земельних відносин; створення сприятливого ринкового середовища, що зумовить постійний перехід речових прав на нерухоме майно до найефективніших власників; кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства та раціональний перерозподіл і оптимізацію використання земель; установлення об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їхнього обороту; підвищення ефективності використання природно – ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення і забезпечення стратегічної продовольчої безпеки.

Для запровадження в Україні повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, в умовах переходу до нових форм землекористування та землеволодіння, у зв'язку роздержавленням та приватизацією, виникає потреба у визначенні ціни землі (ринкової вартості), розробці методології та механізму її визначення.

Якісний рівень здійснення оцінки залежить від багатьох факторів. Серед яких – законодавче забезпечення, досконалість нормативно – методичної бази, ступінь розвитку ринку земель і його динаміка, наявність баз даних державного земельного кадастру. Також істотний вплив мають професійний рівень оцінювачів земельних ділянок, екологічна ситуація та наявність картографічної інформації.

Складність і багатогранність оцінки земель зумовлює необхідність формування адекватної правової бази. Тому останнім часом виникла потреба у вдосконаленні чинних та розробці нових нормативно – правових актів в даній сфері.

Правове регулювання даного питання здійснюється, перш за все Земельним кодексом України. Відповідно до нього та закону України «Про оцінку земель» в залежності від мети і методів проведення, оцінка поділяється на такі види: бонітування ґрунтів, економічна оцінка та грошова.

Наразі, у зв'язку з необхідністю визначення ринкової вартості землі, застосування саме грошової оцінки суттєво розширилося. Тому з метою ефективного функціонування ринку і застосування ринкових підходів до грошової оцінки уряд прийняв ряд методичних вказівок щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок. Всі вони спрямовані на вирішення таких важливих завдань, як впровадження системи незалежної грошової оцінки земель, забезпечення правового захисту і вільного доступу до інформаційних баз даних, прозорості операцій на ринку землі та всієї земле оціночної діяльності в державі.

Досвід землеоціночної діяльності відносно ділянок сільськогосподарського призначення виявив низку невирішених питань саме у сфері експертної грошової оцінки (як однієї з різновидів грошової оцінки передбачених статтею 201 Земельного кодексу України). Це: вплив фактора можливої зміни цільового призначення та рівень оцінки вартості земельних ділянок; вплив розміру площ земельних ділянок на їх оцінку вартість; вплив рівня земельних поліпшень на рівень оціночної 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 [6, с.44].

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

Висновки

У результаті здійснення земельної реформи створено новий земельний лад, виникли різні форми власності на землю та господарювання, колишні сільськогосподарські підприємства трансформовано в нові агроформування, 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.

ПРИМІТКИ

1. *Третьяк 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 землеоціночна діяльність // Землевпорядний вісник. – 2004. - № 2. – с. 63.
4. *Матрин А.Г.* Державне регулювання ринку земель: принципи, завдання та механізми //Землеустрій та кадастр. – 2008. - № 1. – с. 38.
5. *Шарий Г.* Об'єктивна оцінка землі як умова збільшення обсягів інвестицій в аграрний сектор економіки України // Землевпорядний вісник. – 2008. - № 5. – с. 42 – 45.

6. *Атрюшин В.І.* Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні – К.: Аналітико – дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН. – 2007. – с.23.

М. Резник. *От земельной реформы до экспертной денежной оценки земель.* 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.

Ключевые слова: земельная реформа, рынок земли, землеоценочная деятельность, экспертная оценка земель.

М. Reznik.

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.