

УДК: 332.2

8. Економічні науки

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В КРАЇНАХ ЄВРОПИ

Скрипченко Ф. А.

студент юридичного факультету

Сумський національний аграрний університет

м. Суми, Україна

Гончаров В.В.

старший викладач кафедри землевпорядкування та кадастру

Сумський національний аграрний університет

м. Суми, Україна

В країнах Європи оцінка земель спрямована на одержання достовірної інформації про якість і дохідність земель, критеріїв, на основі яких забезпечується пошук шляхів її ефективного використання та охорони. Грошова оцінка здійснюється для науково обгрунтованого розміщення сільськогосподарських культур і поліпшення організації виробництва, застосовується при обгрунтуванні розмірів капітальних вкладень у землю, оподаткуванні, встановленні ціни при купівлі-продажу земельних ділянок. Оцінка земель ґрунтується на матеріалах спеціальних обстежень до яких входить оцінка якості ґрунтів та економічна оцінка.

Суть оцінки земель майже скрізь однакова, проте методи одержання її результатів різні. Ці відмінності залежать передусім від вибору критеріїв оцінки, тобто різних таксономічних одиниць (класів, видів, фаз, парцел). За основу беруться різні діагностичні ознаки і властивості ґрунтів[1]. Найдосконалішими є земельні кадастри Великобританії, Франції, Німеччини та деяких інших країнах.

Земельний кадастр у Німеччині ведеться в двох системах обліку земель – кадастр нерухомості і господарський кадастр. Кадастр нерухомості являє собою систему державного обліку земель шляхом картографування і реєстрації всього земельного фонду за природними, економічними і юридичними показниками. Матеріали кадастру нерухомості щодо якості

сільськогосподарських земель є вихідним матеріалом для створення господарського кадастру, головне завдання якого полягає в державному обліку усіх сільськогосподарських, лісогосподарських і рибогосподарських земель. Економічна оцінка сільськогосподарських земель у Німеччині використовується для оподаткування та встановлення ціни на землю[2].

Земельний кадастр у Франції серед кадастрів європейських країн вважається найбільш досконалішим і являє собою структурну систему обліку кількості і якості земель з метою оподаткування. Для обліку земель у Франції ще на початку 19 століття введено єдиний земельний кадастр. Вартість землі оцінюється з погляду продуктивності сільськогосподарського використання, визначається за врожайністю сільськогосподарських культур з урахуванням витрат на їх вирощування[3]. Кадастрова документація включає три найважливіші документи – кадастровий план, списки секцій і кадастрову матрицю.

У Франції провидять роботи з укрупненням земельних ділянок, тому що надмірна роздрібненість землекористування призводить до зниження рентабельності й продуктивності сільськогосподарського виробництва. У зв'язку з цим для здешевлення і прискорення робіт розроблено спрощений метод оцінки земель, який у подальшому використано без суттєвих змін майже на всій території Південно-Західної Франції.

У Великобританії земельний кадастр відомий з 1968 року. Для оцінювання земель у країні створено Національне консультативне управління сільського господарства, яке на основі масових даних розраховує для основних районів середню чисту продукцію для польових, садових і кормових культур у перерахунку на акр зайнятої площі та середню чисту продукцію пасовищ у перерахунку на голову худоби, що випасається. Також у країні діє фізична та економічна класифікація земель[4]. При фізичній класифікації всі землі залежно від ступеня впливу чинників (клімат, рельєф, висота тощо) об'єднують у п'ять класів землепридатності для використання у сільському виробництві. Економічна класифікація ґрунтується на визначенні вартості стандартної чистої продукції кожного класу земель, за яку приймається розрохункова вартість

рільничої та садівничої продукції, властива для цих земель при середньому рівні догляду за культурами.

Вивчення світового досвіду оцінки земель у складі земельного кадастру показує, що практично в усіх розвинених країнах світу вона є завданням державного масштабу. Єдині підходи і методи оцінки земельних ділянок як на світовому, так і на європейському рівнях відсутні. Але незважаючи на багатограність підходів до оцінки земель у різних країнах, усі вони зводяться до того, що вихідними даними для бонітування ґрунтів є матеріали спеціальних обстежень, а для економічної оцінки земель – урожайність культур і витрати на їх вирощування.

Враховуючи досвід європейських країн, потрібно сформувати ефективну кадастрову систему, яка б забезпечувала повноту та достовірність інформації щодо правового режиму земель, їх цільового призначення, обмеження у використанні, а також даних про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку, розподіл земель між власниками та землекористувачами.

Література:

1. Солов'яненко Н. Особливості оцінки земель у складі земельного кадастру зарубіжних країн // Землевпорядний вісник. - 2017. - № 6. - С. 28.
2. Добряк Д. С., Канаш О. П., Бамбіндра Д. І. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання /Д. С. Добряк, О. П. Канаш, Д. І. Бамбіндра, І. А. Розумний //К.: Урожай. – 2009. – 464с.
3. Супень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я. та інші. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник /М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микола та ін. // Заред. М. Г. Ступеня. – Львів: Априорі, 2003. – 341 с.
4. Третьак А. М. Земельний кадастр ХХІ століття. Зарубіжні і вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру. – К.: 1999. – 115 с.