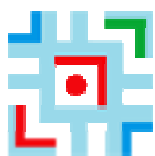


**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

**Матеріали III Міжнародної
науково-практичної конференції**

17-18 листопада 2022 року

Київ 2022

Бурбан О. В.
студентка магістратури 1 р.н.
Національний університет біоресурсів і природокористування України
м. Київ, Україна

Бутенко Є.В.
к.е.н., доцент
Національний університет біоресурсів і природокористування України
м. Київ, Україна

ПРОБЛЕМИ ТА НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Оцінка земель сформувалася та розвивається як складова земельного кадастру. Якщо в минулому її використовували зазвичай для обґрунтування планових показників розвитку економіки, то сьогодні роль оцінки земель істотно зросла, особливо щодо формування економічних механізмів становлення земельних відносин.

Законодавче регулювання та інструментарій проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок містить низку проблем, основними з яких є:

– неможливість використання для оцінки земель сільськогосподарського призначення найбільш об'єктивного та достовірного методичного підходу, який полягає у зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, тому що відсутня інформаційна база щодо проданих земельних ділянок.

Витратний підхід, що можна використовувати, має також суттєві недоліки: більш якісні землі сільськогосподарського призначення потребують менших витрат на їх освоєння, а відповідно мають меншу вартість; він не відображає вартості прогнозованих доходів; не враховує варіант найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта; його застосування затрудняє визначення зносу, особливо, якщо об'єкту понад десять років, а також балансова вартість об'єкту не відповідає ринкової.

Незважаючи на те, що згідно ст. 11 «Договір на проведення оцінки майна» та ст. 24 «Права оцінювачів» Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінювачі мають право доступу до майна, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки, а власники такої інформації, мають право такої інформації не надавати;

– недосконалість ліцензійних умов, пов'язаних з господарською діяльністю щодо проведення землеоціночних робіт.

Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі та її поліпшення як цілісного об'єкту оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюється окремо для землі та її поліпшення).

В цьому питанні потрібно орієнтуватися на так звані «Загальні стандарти» МСО (Міжнародної ради зі стандартів оцінки), адже майже 30 років вони

залишаться надійною основою, яку використовуватимуть у своїй роботі оцінювачі всього світу, й не будуть піддаватися глобальним і регулярним змінам.

Формування таких підходів в Україні упередить створення великої кількості оціночних механізмів, які можуть призвести до неефективності процесу оцінки нерухомості та стягнення податків, зростання витрат на ці процеси та проведення несправедливих оцінок нерухомості. Водночас повинна існувати диференціація оцінки землі та її поліпшення за їх типами для утворення чіткої оціночної бази. Це дасть можливість оцінювачу максимально врахувати відмінності у ціноутворюючих чинниках, а платнику податків зрозуміти, як і які аспекти були враховані при оцінці нерухомості.

На теперішній час нормативна грошова оцінка землі також є недосконалою та має недоліки. Основні з них такі:

1) методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів передбачає, що оцінка земель сільськогосподарського призначення провадиться окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами. Проте до таких земель належать, у тому числі, несільськогосподарські угіддя та земельні ділянки сільськогосподарського призначення, склад угідь яких представлений виключно несільськогосподарськими угіддями.

2) не передбачена процедура встановлення та затвердження нормативів для визначення показника капіталізованого рентного доходу земельної ділянки;

3) не може бути додержана багаторівневість проведення оцінки, що передбачена Методикою («держжава – область – адміністративний район – колективне сільськогосподарське підприємство – земельна ділянка»), тому що сільськогосподарські підприємства мають динамічне землекористування і значна частина земель сільськогосподарського призначення перебуває поза землекористуванням сільськогосподарських підприємств;

Недоліки експертної та нормативної грошової оцінки землі дозволили систематизувати напрями їх удосконалення. Пропонуються такі напрями удосконалення експертної та нормативної грошової оцінки землі:

1. Експертна грошова оцінка земельних ділянок.

1.1. На рівні законодавства передбачити звільнення суб'єктів оціночної діяльності від кримінальної відповідальності при підготовці звіту про оцінку.

1.2. Забезпечити запровадження принципу «єдиного вікна» для ліцензованих оцінювачів з метою одержання ними повної і оперативної інформації про об'єкт оцінки.

1.3. Чітко визначати вимоги щодо кваліфікації оцінювачів, які здійснюють масову оцінку; процедури оцінювання; побудови моделі масової оцінки; вихідних даних; адекватності методів оцінювання типам нерухомого майна; результатів оцінки; звіту про масову оцінку.

2. Нормативна грошова оцінка землі.

2.1. Використовувати при проведенні оцінки нормативів диференціального рентного доходу 2012 року на основі даних про результати фінансово-

економічної діяльності сільськогосподарських підприємств за останні роки та ставку Національного банку України.

2.2. Установити, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення, що дозволяє привести Методику у відповідність до пункту 2 ст. 22 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III.

2.3. Запровадити підхід, згідно якого технічна документація з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення адміністративно-територіальної одиниці повинна включати шкали нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарських районів, які повністю або частково входять до складу цієї адміністративно-територіальної одиниці.

Висновки: Нормативна та експертна грошові оцінки відрізняються між собою масштабом проведення та контролем якості. Нормативна грошова оцінка є загальнообов'язковою і проводиться на всіх земельних ділянках незалежно від їх форми власності. Підставою для її проведення є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, тоді як експертна грошова оцінка здійснюється на підставі договору, укладеного зацікавленими особами.

Для проведення грошової оцінки землі необхідні статистичні та картографічні джерела інформації. Такі дані отримують у відповідних управліннях і відділах. Наприклад, в управліннях статистики; управліннях (відділах) земельних ресурсів; управліннях (відділах) культури; управліннях водного господарства; протизсувних управліннях; центрах державного земельного кадастру; сільських, селищних, міських радах.

Законодавче регулювання та інструментарій проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок містить деякі проблеми, які можна усунути за допомогою систематизованих напрямів удосконалення експертної та нормативної грошової оцінки землі.

Список використаних джерел

1. Солов'яненко Н. Оцінка земель: теорія, методологія, практика / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – 2016. – № 8. – С. 26.

2. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин. URL: <http://zsu.org.ua/...martin/9220-onovlennya-metodic>.

3. Постанова Кабінету Міністрів України «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які 103 справляються відповідно до законодавства» від 21.08.2014 року № 358 // Офіційний вісник України. – 2014. – №68. – ст. 18.

4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок в Україні. URL: http://geoknigi.com/book_view.php?id=1000.

5. Гой В. В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / В. В. Гой, В. А. Смоляк. URL: http://businessinform.net/pdf/2011/3_0/100_103.pdf.

6. Постанова Кабміну України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» (із змінами та доповненнями) від 11 жовтня 2002, №1531 URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002%D0%BF>.

Problems and directions of improvement of monetary land valuation in Ukraine

Relevance: *Land valuation has been formed and is developing as a component of the land cadastre. If in the past it was usually used to justify planned indicators of economic development, today the role of land valuation has significantly increased, especially in the formation of economic mechanisms for the formation of land relations.*

Objective: *to outline the main shortcomings and problems of expert monetary and regulatory valuation of land plots and describe the main methods of their updating.*

In the main part, we highlighted the directions of their improvement, focusing on the "General Standards" of the ISO and described in detail the shortcomings of the monetary valuation.

Conclusions: *Normative and expert monetary valuation differ in the scope and quality control. Normative monetary valuation is mandatory and is carried out on all land plots regardless of their form of ownership. The basis for its conduct is the decision of the executive authority or local self-government body, while the expert monetary valuation is carried out on the basis of an agreement concluded by the interested parties.*

To conduct monetary valuation of land, statistical and cartographic sources of information are required. Such data is obtained from the relevant departments and divisions.