

болотами і водними екосистемами) призвело до збільшення берегової смуги в результаті чого руйнуються і втрачаються родючі землі.

Екстенсивний розвиток сільського господарства, перенасичення ґрунтовиснажливими сільськогосподарськими культурами, розміщення їх без достатнього врахування природних умов, зведення до мінімуму ґрунтовідтворювальних сільськогосподарських культур (зернобобових, однорічних та багаторічних трав), багаторазовий обробіток ґрунту важкою технікою призвели до його руйнування та деградації. Відбувається переущільнення ґрунтів в наслідок інтенсивного механічного обробітку.

Отже, негативний стан використання земель України вимагає невідкладних заходів спрямованих на підвищення родючості ґрунтів, збереження та формування культурного агроландшафту. У кожній екосистемі має бути своє, науково обґрунтоване співвідношення між орними землями, лісами, луками, болотами, водоймами, що збереже довкілля.

Тому в сучасних умовах господарювання велике значення набуває питання охорони земель.

Сутність полягає в тому, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва повинні використовуватися відповідно до розроблених і затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи по охороні земель.

Список використаних джерел: 1. Солов'яненко Н.І. Використання земельних ресурсів України на сучасному етапі розвитку продуктивних сил / Н.І. Солов'яненко // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 7. – С. 41-44.

УДК [332.72:63]:[349.414:332.64]

І.М. Колісник, магістр*

Харківський національний аграрний університет ім. В. В. Докучаєва

ВПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ ТА ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЇХ ОЦІНКИ

На сучасному етапі формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним із найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Протягом останніх років відбуваються дебати щодо створення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення. Необхідно вирішити низку питань стосовно із законодавчого врегульована процедури оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землі об'єкту вкладення праці, а й капіталу суб'єктами різноманітних форми

* *Науковий керівник – Т.І. Олійник, доктор екон. наук, професор*

власності (у тому числі приватна власність). Землю включено до сфери підприємницької діяльності, що безпосередньо пов'язана із цілеспрямованим одержанням прибутку.

Метою проведення дослідження є аналіз законодавства у сфері оцінки земель сільськогосподарського призначення, дослідженні його основних недоліків та шляхів удосконалення правового регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі.

Відповідно до вимог Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей. Україна володіє могутнім природно-ресурсним потенціалом. Земельний фонд України становить 5,7 % території Європи. Сільськогосподарські угіддя України становлять 18,9 % загальноєвропейських, а рілля – відповідно 26,9 %. Землі сільськогосподарського призначення є унікальним природним ресурсом, основою економічного розвитку держави та матеріального добробуту народу України. Висока природна якість українських земель, велика питома вага в їх складі чорноземів. Значно нижчий Європейського рівня інтенсивності використання спонукають до зняття мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель є поспішними. Беручи до уваги історію розвитку та культуру земельних відносин, нерозвиненість ринкової інфраструктури, можна очікувати зі зняттям мораторію поширення, передусім, операцій купівлі-продажу, а не орендних та заставних операцій. За низької платоспроможності аграріїв та порівняно невисоких цін на землю її скупить невелика кількість багатих людей, які не працюватимуть на ній, а поставлять з мету здійснити її перепродаж або здачу в оренду селянам за вищою ціною. Загостриться питання продовольчої безпеки держави. В Україні тривають перші спроби формування ринку землі. Однією з основних умов його успішного функціонування є створення інфраструктури, яка повинна включати в себе органи, які займаються оцінкою земельних угідь, їх реєстрацією, а також обмеженнями, пов'язаними з переходом прав власності на землю. Проте основним питанням, яке потребує детального вивчення і вирішення, є проблема ціни землі, зокрема, сільськогосподарського призначення. Наявна нормативна грошова оцінка земель, яка розрахована за Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, служить для встановлення земельного податку та визначення мінімальної величини орендної плати (не менше 1 % від нормативної грошової оцінки) [1].

Варто зазначити, що розрахована за цим способом оцінка вартість не дає реальної, такої, що відповідає сьгоднішнім умовам, ціни земель, оскільки економічні чинники (диференціальний дохід) у багатьох аспектах не відображали реальної картини стану земель сільськогосподарського призначення навіть на час здійснення економічної оцінки. В умовах ринку земельних ресурсів дана нормативна оцінка може застосовуватися під час укладання цивільно-правових угод, а визначення ціни (початкової або стартової

аукціонної) необхідно здійснювати шляхом проведення експертної оцінки сільськогосподарських земель.

Від запровадження в Україні ринку землі очікують позитивних змін у розвитку аграрного сектору, однак успіх цього етапу реформи залежить від обраного варіанту запровадження і функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, від сформованості всіх його елементів на даному етапі.

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок поділяється на **нормативну та експертну**.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується при визначенні розміру земельного податку та орендної плати за землю, обчисленні розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки і використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Варто зазначити, що оцінка земель в Україні регулюється Конституцією України, Земельним кодексом України, Законами України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», нормативно-правовими актами щодо нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів – Постановою Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 року, спільним наказом Державного комітету України із земельних ресурсів та інших органів «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27 січня 2006 року.

Аналізуючи законодавство оцінки земель сільськогосподарського призначення, слід виокремити Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (далі – Методика), затверджену Постановою Кабінету Міністрів від 23 березня 1995 року, з урахуванням змін і доповнень, яка визначає мету і функції грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, інформаційну базу для грошової оцінки земель, порядок її здійснення [3 с. 54]. З метою розвитку Методики був прийнятий Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений спільним наказом Державного комітету України із земельних ресурсів, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України та Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року.

Відповідно до ст. 22 Земельного кодексу України до земель сільськогосподарського призначення належать у тому числі несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні

лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо). Існують навіть земельні ділянки сільськогосподарського призначення, склад угідь котрих представлений виключно несільськогосподарськими угіддями. Таким чином, Методика повинна передбачати оцінку даного виду угідь [4].

На етапі реформування земельних відносин, а саме запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, потрібно зосередитись на ухваленні відповідних законів про землю з визначеним строком введення їх у дію та створенні відповідної інфраструктури, підготовці фахівців. Треба законодавчо заборонити зміну цільового призначення земель та їх нецільове використання, розпродаж земель запасу та резервного фонду, встановити максимальний розмір кожного виду земель, який може бути у власності окремої особи, передбачити відповідальність суб'єктів ринку землі за порушення земельного законодавства тощо[2,3].

У проведенні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення станом на 01.07.1995 року використовувалися такі вихідні дані: коефіцієнт норми рентабельності; середньорічна врожайність зернових за 1986-1990 роки.

Варто зазначити, що неможливість використання для оцінки земель сільськогосподарського призначення найбільш об'єктивного та достовірного методичного підходу, який полягає у зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Законом України «Про оцінку земель» визначено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів, як: капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; врахування витрат на земельні поліпшення. Окремо зазначається, що експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб [5].

Отже, зважаючи на важливість землеоціночної діяльності в сучасних земельних відносинах та враховуючи впровадження ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі, доцільно вжити першочергових заходів, що вдосконалять оцінку земель сільськогосподарського призначення.

Із цією метою необхідно здійснити таке: Кабінету Міністрів України передбачити у Державному бюджеті України фінансування заходів із

проведення бонітування ґрунтів. Кабінету Міністрів України спільно з Міністерством аграрної політики та продовольства України розробити нову Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, у якій регламентувати оцінку несільськогосподарських угідь, які відповідно до статті 22 Земельного кодексу України належать до земель сільськогосподарського призначення.

У результаті проведено дослідження, які дістали наступних висновків правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель потребує приведення його у відповідність до чинного законодавства, оскільки чинна в Україні офіційна методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення має узагальнюючий характер.

Література. 1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – 2001. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-142>. 2. Шульга О. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні / Ольга Шульга // Вісник КНТЕУ. – 2012. – С. 13–23. 3. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : наукове видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лихгруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – Київ: Профі, 2007. – 624 с. 4. Русан В. Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні. Аналітична записка [Електронний ресурс] / В.М. Русан // Національний інститут стратегічних досліджень при Президентові України. – Режим доступу до ресурсу : http://www.niss.gov.ua/articles/981/#_ftn20. 5. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України [Електронний ресурс]. – 2011. – Режим доступу до ресурсу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-%D0%BF>.

УДК: 332.33:338.439.4

**І.В. Кошкалда, д-р. екон. наук, професор
Харківський національний аграрний університет ім.В.В.Докучаєва**

РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЯК ШЛЯХ ДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЯКІСНИМ ПРОДОВОЛЬСТВОМ

В останній час все більше з'являється наукових публікацій в яких автори акцентують увагу на раціональному використанні земельних ресурсів а не на ефективному. Якщо розібратися в сутності термінів «раціональний» та «ефективний», тут дійсно є відмінності. Так термін «ефективний», який стали використовувати все частіше за часів набуття Україною незалежності, передбачає отримання ефекту від проведених дій, причому акцент було зроблено на максимально можливий результат, тобто прибуток. Натомість