

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК І ПРАВ НА НИХ

Мінов А.В., гр. 193-22МОЗ-02

Коваленко В.М., гр. 193-22МОЗ-02

Клименко Д.В., гр. 193-22МОЗ-02

Науковий керівник – канд. екон. наук, доцент **Т. В. Анопрієнко**
Державний біотехнологічний університет

Земельні ресурси – це землі, що використовуються або можуть бути використані для містобудівних потреб, сільського, лісового та водного господарства, оздоровчого, рекреаційного, природоохоронного чи історико-культурного призначення. Вони обмежені у просторі, та унікальні з точки зору їх можливого використання. Перерозподіл земельних ресурсів здійснюється на основі проведення відповідних землевпорядних робіт.

Стосовно прав на земельні ділянки можна відмітити, що земельні ділянки можуть перебувати у державній, комунальній та приватній формі власності, а також надаватися у користування, у тому числі на умовах оренди, передаватися в суборенду, мати обмеження, обтяження та сервітути тощо.

Право власності на землю комплексне та включає три складові – це право володіти, користуватися та розпоряджатися земельними ділянками. Кожна країна має своє визначення прав на земельні ділянки. Українським законодавством встановлено, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси та багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб і розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту та глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Земельна ділянка є об'єктом цивільних прав.

Суб'єктами права власності на землю є:

- громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- територіальні громади – на землі комунальної власності;
- держава – на землі державної власності.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Найпоширенішим видом права користування сьогодні є оренда. Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння та користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької, іншої діяльності.

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Строк оренди ділянки не може перевищувати 50 років.

Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.

За згодою орендодавця орендована ділянка або її частина може передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі, тобто в суборенду.

Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років, а для ділянок меліорованих земель, на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не може бути меншим як 10 років.

Кожна країна розглядає земельні ресурси як особливі ресурси, тому залежно від рівня та пріоритетів розвитку країни, соціально-економічної та політичної ситуація у кожній країні обраний свій підхід до оцінки земель та діють відповідні методики. Враховуючи накопичений світовий досвід в Україні прийняті свої підходи та методики оцінки земельних ділянок різного цільового призначення та використання.

Законом передбачена періодичність проведення різних видів оцінки. Потреба у проведенні оцінки земель пов'язана з використанням їх як засобу виробництва у сільському господарстві та веденням земельного кадастру, який обумовлений оподаткуванням землевласників.

Земельна реформа дала старт впровадження платності використання земельних ділянок різних категорій земель і форм власності. Сьогоднішні процеси реалізації і набуття прав власності та користування землею, відбуваються згідно чинного законодавства.

З метою визначення вартості земель і земельних ділянок різних категорій, цільового призначення, та видів використання земельних ділянок у межах певної категорії, для різних цілей, прийнято відповідні методики. Незважаючи на різні цілі, завдання, призначення, принципи, методичні підходи, методи та методики існують загальні риси процедури проведення грошової оцінки земельних ділянок різних категорій земель.

Статтею 271 Податкового Кодексу України встановлено, що базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації і площа ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Запровадження земельної реформи в Україні створило передумови формування та постійного удосконалення нормативно-правового

забезпечення державного регулювання проведення різних видів грошової оцінки земель.

В українському законодавстві земельна ділянка вважається, як і у всьому світі, об'єктом нерухомості. Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» «експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту». У методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок дано наступне визначення експертній грошовій оцінці – «це процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки». Тобто спостерігається неоднозначність тлумачення терміну.

Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок регламентується проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством. Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їхні частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому, «земельна ділянка (її частина), розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання». Особливістю під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, на відміну від нормативної, є те що по-перше вона розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання, по-друге, визначення найбільш ефективного використання для кожної земельної ділянки.

Сьогодні діє складна модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель, яка має свої суттєві особливості для нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок.

На основі факторів, що впливають на грошову оцінку земельної ділянки (місцезнаходження, кількісний та якісний стан тощо), за встановленою категорією земель, цільовим призначенням земельної ділянки, видом використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, видом та складом угідь, відповідно до встановленої у договорі на проведення робіт мети оцінки та призначення використання результатів оцінки згідно з діючою законодавчою базою обирається вид грошової оцінки земельної ділянки – нормативна або експертна. Це забезпечує своєчасне оновлення даних Державного земельного кадастру, підтримувати базу геоданих в дієвому режимі, на основі якої проводити моніторинг результатів грошової оцінки земель.