

2. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р № 858-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

3. Трегуб О.В. До питання нормативно грошової оцінки земель населених пунктів як елемента економічного механізму управління земельними ресурсами. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер. Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2018. Вип. 19. С. 106–110.

УДК 332.2'06

ФІЛПЕНКО А.І., магістрант

Науковий керівник – **КОЧЕРИГІН Л.Ю.**, канд. пед. наук

Білоцерківський національний аграрний університет

АКТУАЛЬНІСТЬ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ В СЬОГОДЕННІ

На сьогоднішній день актуальність теми грошової оцінки землі є дуже важливе, насамперед, тому що Україна планує відкриття ринку землі. Питання щодо регулювання земельних відносин стоїть в якійсь та реальній оцінці національного багатства, а для цього потрібно як найшвидше оновити законодавчу та нормативну базу для розрахунку актуальної ринкової ціни земель.

Ключові слова: бонітування ґрунтів; нормативна грошова оцінка земель; експертна грошова оцінка земель; ринок землі.

Нормами чинного законодавства передбачені різні види оцінки земель, залежно від мети та призначення. Питаннями оцінки земель і розрахунку її вартості займалися такі вітчизняні і зарубіжні вчені як Б.М. Данилишин, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.І. Драпіковський, О.П. Канаш, М.Г. Лихогруд, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, Л.М. Петрович, А.М. Третяк та багато інших.. Але така методика вважалася б застарілою якби наприкінці 2016 року не прийняли новий порядок проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та, наприкінці 2018 року, – постанову «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення ...». Але для відкриття ринку земель вона потребує деякого удосконалення й більш глибоких досліджень, що є актуальним на нинішньому етапі проведення земельної реформи.

Питання якості робіт із землеустрою піднімається в таких нормативно-правових актах України, як Земельний кодекс України, в законах України «Про землеустрій» і «Про оцінку земель», у Методиках проведення державної експертизи землевпорядної документації і грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів та інших. У всіх наведених вище нормативно-правових актах вказується за якою методикою слід проводити оцінку земель та яка документація із землеустрою повинна проходити обов'язкову, вибірковою і добровільну державну експертизу. В них розглядають не лише мету і завдання, але й методику проведення такої експертизи. Розглядаючи оціночні процеси з різних сторін та застосовуючи світовий досвід фахівці намагаються створити і запровадити сучасні моделі оцінки земель.

Нині сприяння ефективного функціонування економічних механізмів має важливе соціальне значення, адже мільйони громадян, які мають у власності земельні ділянки, потребують обізнаності та встановленню справедливості не лише щодо їх інтересів, але й щодо визначення реальної вартості землі (особливо земель сільськогосподарського призначення).

Об'єктами оцінки земель є території адміністративно-територіальних одиниць чи їхній частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки або їхні частини, чи сукупність земельних ділянок та прав на них, зокрема на земельні частки (паї), у межах території України.[1]

Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективної системи податкової оцінки. Вона робить свій внесок у правильність оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантує, що кожен землевласник та землекористувач заплатить свою справедливую частину податку. Правильна і точна оцінка вартості землі забезпечує реальність прийняття рішень в галузі землекористування як у державному, так і в приватному секторі. Але, на жаль, визначення

вартості за методикою нормативної грошової оцінки досить суб'єктивне, ґрунтується на анахронічних даних, які потребують оновлення, методика перенасичена умовностями та припущеннями, через що неможливо наблизити її до ринкової [4].

Головне завдання сьогодення – визначити реальну вартість землі. Недоліком вартісної політики земельних ресурсів є відсутність урахування минулого або майбутнього функціонального використання ділянки, її екологічного стану та врахування, здебільшого, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що спричиняє зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче ставлення до землі [4].

З метою отримання найбільш точної та якісної оцінки землі передбачені три види оцінки земель: бонітування ґрунтів, економічна оцінка, грошова оцінка. Грошова оцінка земель залежно від порядку проведення та призначення поділяється на нормативну та експертну Згідно ст. 16 Закону України «Про оцінку земель» [1] Виходячи з вищенаведеного, взаємозв'язок між трьома оціночними підґрунтями, та земельним законодавством, формує інформаційну базу та безперервність процесу оцінки земель.

Метою грошової оцінки є регулювання відносин під час передачі земель у власність, спадщину, під заставу, під час дарування, купівлі-продажу земельної ділянки і права оренди, визначення ставок земельного податку, ціноутворення, обліку загальної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру вкладів до уставних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів. Відтак вона має бути точною, об'єктивною, віддзеркалювати всі характеристики земельної ділянки.

Місцева влада, на основі грошової оцінки земель, керуючись нормативно-організаційними методами управління розвитку території, створюють економічні умови раціонального використання земель, маючи необхідно основу з формування та наповненості місцевого бюджету за рахунок отримання земельного податку та орендної плати за землю.

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [5].

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності [3].

На відміну від нормативної експертна грошова оцінка визначає ринкову вартість земельних ділянок і є індивідуальною і орієнтується на найбільш суттєві для зацікавлених осіб фактори:

- основні тенденції в співвідношенні попиту і пропозицій;
- динаміку рівня цін;
- доходності в інших галузях економіки;
- ступені ризику інвестицій в земельні ресурси;
- різні об'єктивні і суб'єктивні фактори.

Експертна грошова оцінка виконується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Експертна грошова оцінка земельних ділянок визначає їх оціночна вартість, яка враховується під час встановлення стартової та остаточної ціни продажу земельної ділянки. На оціночну вартість земельної ділянки впливають: її характеристики, властивості, місцезнаходження, правовий режим.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовують не менше трьох методичних підходів. При цьому один із них може базуватись на нормативній грошовій оцінці. Найбільш поширеними методами в Україні є: зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці; капіталізація чистого доходу; грошова оцінка земельної ділянки [3].

За рахунок сучасних змін в методичній базі, особливістю нормативної грошової оцінки земель, є те що її система опирається не на ринкові інформаційні джерела і не враховує попит та

пропозиції ринку землі. Зміни, що сталися у сільськогосподарському виробництві, фінансових виробничих показниках різних галузей економіки, особливо аграрної, потребують поліпшення методики здійснення нормативної оцінки на основі нової інформаційної системи.

Отже, значна низка недоліків нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та земель сільськогосподарського призначення є те, що всі розрахунки проводять на базі застарілих нормативів. Природно, в суспільстві виникла дискусія щодо доцільності використання нормативної оцінки взагалі через недостовірність її результатів. Натомість пропонують використовувати перевірені досвідом провідних країн світу методики грошової оцінки земель, які ґрунтуються на реальних (ринкових) показниках ринку нерухомості.

Відтак грошова оцінка має не тільки сприяти ефективному використанню земельних ресурсів, а також мати дієвий вплив на заходи щодо охорони земель незалежно від форм власності та господарювання.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 з редакції Закону № 3613-VI від 07.07.2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV. Редакція від 20.10.2019. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/землеустрій>
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV. із змінами, внесеними згідно із Законами № 5059-VI від 05.07.2012, № 1709-VII від 20.10.2014 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#n8>
4. Штагер О.А. Грошова оцінка землі як інструмент управління / О.А. Штагер / Проблеми екології. № 1–2. 2010. С. 164–170.
5. Закон України «Про державну землевпорядну експертизу» станом від 17 червня 2004 р. / Збірник законів про землю. 2006. С. 144–161.

УДК 712.4:631.529

КРАВЧУК А.В., магістрант

Науковий керівник – **ОЛЕШКО О.Г.**, канд. с.-г. наук

Білоцерківський національний аграрний університет

АНАЛІЗ КВІТНИКОВОГО ОФОРМЛЕННЯ ЦЕНТРАЛЬНОЇ ЧАСТИНИ С. КОВАЛІВКА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Проаналізовано квітникове оформлення центральної частини с. Ковалівка та асортимент квітnikово-декоративних рослин, що використовується.

Ключові слова: квітникове оформлення, квітники, квітnikово-декоративні рослини, клумба, рабатка, масив.

В теперішній час квітникове оформлення міст виконує важливу роль в естетичному та екологічному вихованні міських жителів. Також квіткові рослини займають важливе місце в формуванні привабливого вигляду населених пунктів, за їх допомогою створюють високохудожні композиції, використовують в оформленні різних типів квітників. Квітникове оформлення є обов'язковим для прикрашання садів, парків, скверів, житлових кварталів, ключових архітектурних вузлів, а також вхідних територій поблизу навчальних і громадських будівель. При створенні квітникових композицій особлива увага приділяється асортименту, стійкому до даних кліматичних умов, законам колористики і стабільності декоративності насаджень [1, 2].

Метою наших досліджень було: вивчення елементів квітnikового оформлення та асортименту квітnikово-декоративних рослин в центральній частині с. Ковалівка Васильківського району, Київської області.

Аналізуючи квітникове оформлення центральної частини с. Ковалівка, потрібно відзначити позитивні аспекти його розвитку в останні роки, які дозволили відігравати провідну роль у створенні естетичного образу місцевості. Важливу роль у цьому відіграло поєднання різних