

Що ж до організаційно-виробничих проблем землеустрою, то до них належать: недостатне фінансове, кадрове та матеріально-технічне забезпечення землевпорядних робіт; не встановлені чіткі за ієрархічними рівнями джерела фінансування та не визначені індикатори їх результативності. Досі не визначені в натурі межі земель державної, комунальної та приватної власності, прибудинкових територій. Це дало б змогу збільшувати надходження до бюджетів різних рівнів та спрямовувати дані кошти на фінансування робіт із землеустрою. Дієвий держаний контроль за використанням та охороною земель належить до організаційно-управлінської функції. Хоча відповідна служба і створена, але суспільство не отримує адекватну реакцію на порушення земельного законодавства. Удосконалення регулювання земельних відносин вимагає докорінного поліпшення інформаційної бази по земельних ресурсах, стовідсоткового забезпечення громадян та юридичних осіб необхідними правовими документами на землю.

Є й інші проблеми землеустрою, які можна назвати взаємопов'язаними. Наприклад, не визначені місце і роль державного земельного кадастру як допоміжного інституту землеустрою. Перелік складових частин земельного кадастру та відповідних робіт по ньому, встановлений Земельним кодексом України, виконаний в повному обсязі. В першу чергу, це стосується кадастрового знімання і функціонування системи державної реєстрації земель. Геодезичні дані кадастрових знімачь при видачі свідоцтва про право власності та контролі за землекористуванням поза регіональними підрозділами Центру державних земель, що призводить до помилок в цьому виді робіт, різному збігом і відмінності у визначенні кордонів прилеглих земель.

Узагальнюючи вищезазначене, дані проблеми варто вирішувати такими способами:

– системний підхід повинен стати методологічною основою сучасного землеустрою, який орієнтований на:

– вивчення складно сформованих об'єктів, їх внутрішніх та зовнішніх зв'язків;

– необхідно надалі розвивати та удосконалювати законодавчу базу землеустрою;

– приймати закони, які будуть орієнтовані на ринкові економічні відносини;

– створення баз даних про земельні ресурси з інтеграцією в Національну інфраструктуру геопросторових даних з подальшим використанням інформаційних ресурсів під час здійснення землеустрою.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Корнілов Л.В., Черняга П.Г. Проблеми і напрями розвитку сучасного землеустрою. Землевпорядний вісник. 2004. № 1. С. 14–19.

2. Новаковський Л. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні. Землевпорядний вісник. 2013. № 6, С. 2–6.

3. Семеряк Ю.А., Москва М.Г., Далик В.П. Ринок сільськогосподарських земель в Україні: особливості формування та розвитку. URL: http://www.rusnauka.com/31_PRNT_2010/Economics/73310.doc.htm

4. Ткачук Л.В. Консолідація земель: ефективне використання та охорона в умовах трансформації земельних відносин: монографія. Львів: Львівський національний аграрний університет, 2009. 249 с.

5. Ткачук Л.В. Фрагментація та роздробленість земель в постприватизаційний період: проблеми сьогодення. Землеустрій і кадастр. 2008. № 4. С. 58–63

УДК 332.64

ВОЛОЩУК А.О., магістрант

Науковий керівник – **ТАРНАВСЬКИЙ В.А.**, асистент

Білоцерківський національний аграрний університет

Sla8ic89@gmail.com

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ, ЯК СКЛADOVA ФІСКАЛЬНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ГРОМАД В УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ

Проведено аналіз впливу методики розрахунку вартості земель на розвиток територій. Окреслено проблематику розрахунку нормативної грошової оцінки земель

Ключові слова: фіскальне регулювання, об'єднана територіальна громада, нормативна грошова оцінка, вартість земель.

Функціонування та розвиток громади, як складової національної економіки, є неможливим без зваженого фіскального регулювання земельних відносин. Збільшуючи або зменшуючи податкове навантаження на власників земельних ділянок та землекористувачів орган місцевого самоврядування може безпосередньо впливати на землекористування. Змінюючи плату за землю дуже важливо віднайти баланс між бажанням збільшити доходи місцевого бюджету та збереженням інвестиційної привабливості громади.

Фактично податкове навантаження залежить від двох факторів – бази оподаткування (нормативної грошової оцінки) та ставок оподаткування (встановлюються рішенням місцевої влади).

Згідно Податкового кодексу України, плата за землю – це обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки комунальної та державної власності [2].

На сьогодні існують три різні методики проведення розрахунку нормативної грошової оцінки земель в Україні, які регламентують проведення оцінки земель в межах населеного пункту, земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення (за межами населеного пункту). Коли ми говоримо про об'єднану територіальну громаду, то розглядаємо території та земельні ділянки, які потрібно оцінювати трьома методиками, що значно ускладнює процес фіскального регулювання громадою, як комплексом. Тому, розроблено новий проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель», метою якого є уніфікація та спрощення чинної нормативно-правової бази, методик та порядку, що регламентують проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, незалежно від цільового призначення та форм власності, розміщення земельної ділянки в межах чи за межами населеного пункту, підходячи до процесу оцінювання територій комплексно, приведення методики оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створення для громади передумов для повномасштабної реалізації повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель, через представницькі органи [3].

Розробники Проекту постанови пропонують затвердити нову уніфіковану методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Для того, щоб не створювати додаткові проблеми громадам, уся розроблена документація із нормативної грошової оцінки буде чинною до початку застосування рішення відповідного органу місцевого самоврядування про затвердження нової технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Новий стандартизований підхід до проведення оцінювання територій передбачає розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки як добуток площі земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу за один квадратний метр, скоригований на показник п'яти коефіцієнтів, що характеризують регіональні та зональні фактори розміщення земельної ділянки, розташування земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки, категорію земель, до якої відносять земельну ділянку, а також індексацію нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки [1].

Даний проект постанови є актуальним в умовах децентралізації та створення об'єднаних територіальних громад, тому що дозволяє розроблення єдиної технічної документації із нормативної грошової оцінки для всіх видів земель в межах території ОТГ, незалежно від місця розміщення, в межах чи за межами населеного пункту, та цільового призначення земельних ділянок. Водночас розробники проекту постанови, змінюючи механізми розрахунку вартості землі, посилюють роль Держгеокадастру, весь процес розрахунку зводиться до підставлення у формулу пропонуваного земельним відомством показників, тому повноваження громад із затвердження нормативної грошової оцінки земель, як бази оподаткування, стають все більш номінальним, що значно зменшує їх вплив на формування вартості землі, що має економічні наслідки для розвитку регіонів.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Державна служба з питань геодезії картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua>
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI (із змінами та доповненнями). Відомості Верховної Ради України (ВВР)- Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст. 112. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

3. Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель». URL: <https://land.gov.ua/info/proekt-postanovy-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-zatverdzhennia-metodyky-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-2/>

УДК 332.2

ІВАНЮК М.М., студентка 3 курсу

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

Білоцерківський Національний аграрний університет

РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ. ВПЛИВ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ НА РОЗВИТОК ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ, ЙОГО ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ.

Сучасна Україна вже не уявляється без реформування земельної реформи. Її трансформація вже триває понад 28 років але, на жаль, досі багато проблем так і залишилися невирішеними, а реформа ще не остаточно на завершальному етапі. Тому, опираючись на сьогоденну ситуацію в даній роботі висвітлюються оцінка та стан сучасної земельної реформи. Досліджено причини необхідності відкриття ринку земель, його вплив та перспективи розвитку.

Ключові слова: земельна реформа, мораторій на продаж землі, аграрний сектор, квазіринок, тіньовий обіг.

Зважаючи на те, що Україна має великий аграрний потенціал і є одним з найбільших експортерів сільськогосподарської продукції в світі, не дивно, що стан управління земельними ресурсами в країні тісно пов'язаний зокрема з економікою держави й в цілому з державним управлінням. Ринок землі на даний момент набирає все нових та потужних обертів. Земельна реформа перебуває майже на фінішній прямій і це не може не додавати оптимізму. Адже в березні минулого року було прийнято Закон, що набирає чинності з дати 01 липня 2021 року, коли Україна раз і назавжди покінчить із ганебним мораторієм на продаж земель сільськогосподарського призначення. Це довгоочікуваний крок для усієї земельної спільноти нашої держави. Нарешті ми матимемо повноцінний, конкуренто-спроможний й головне – доступний для усіх ринок землі. Однак, варті уваги аргументи щодо ганебності функціонування державного управління земельними ресурсами. Жодна з реформ не може тривати вічно і земельна реформа не є виключенням. Земельний мораторій вже давно не відповідає змісту суспільної угоди не лише в українському суспільстві, а й в усьому світі, а отже, позбавлений не тільки економічного, а й соціально-політичного сенсу. Цей довготривалий процес реформування, завдяки розтягненню часу починає вмільо і влучно оминати весь правовий механізм держави і в результаті – державні землі стрімко виводяться з державної власності, емфітевзиси вийшли на небачений рівень, заохочується значне поширення не рівноправної консолідації земельних ділянок в одних руках, а квазіринок існує через механізми тіньових схем відчуження української землі. Причому за допомогою різних схем, обсяг тіньової економіки сільськогосподарської продукції зріс в мільярди тисяч гривень. Так як в наслідку тіньова економіка створює цілу піраміду конвертаційних центрів, фіктивних експортів, нелегальних перевезень тощо. І звісно, це все не враховується ніким та абсолютно не підпорядковується державі. Ймовірно, що відсутність вартісного ринку землі в Україні призводить до: значних втрат виробництва та можливостей зростання для економіки, величезних втрат доходів для держави, дефіциту фінансування малих та середніх фермерів, зменшення доходів сільських і міських районів та неможливості їх гідного розвитку.

Проблематика земельної реформи та перспективи ринку землі є предметом обговорення й дослідження не тільки пересічних громадян, яким небайдужа земельна ситуація, але й ця тематика приваблює і закріплюється різними науковими статтями, працями та дослідженнями ряду науковців таких як: Гайдуцький П.І. [1], Даниленко А.С. [1, 2], Добряк Д. [4], Новаковський Л.Я. [6], Саблук П.Т. [8], Третяк А.М. [9] та іншими вченими, якими здійснено значний вклад в наукові досягнення. Окрім наукових праць учених, сучасний стан земельних відносин закріплюється низкою законодавчих актів та Земельним кодексом України [5], що в свою чергу останній, через плин часу виявився цілком недосконалим законодавчим інструментом для повного обсягу регулювання земельних відносин.

З огляду на розвиток законодавчого регулювання ринку земель, державний апарат якісно і системно розпочав новий підхід до вирішення аграрних питань. Принциповою позицією