

**ЧОРНОМОРСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ПЕТРА МОГИЛИ
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ
Кафедра публічного управління та адміністрування**

ГОЛОВАЩЕНКО НАТАЛІЯ ГРИГОРІЇВНА

**НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЯК МЕХАНІЗМ
СТИМУЛЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ
РЕГІОНІВ УКРАЇНИ**

Спеціальність: 281 Публічне управління та адміністрування

АВТОРЕФЕРАТ

магістерської роботи на здобуття наукового ступеня
магістра публічного управління

Миколаїв – 2020

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Вартісний орієнтир цінності землі використовується як у системі публічного управління земельними ресурсами, так і при набутті та здійсненні права власності, інших прав на земельні ділянки. В Україні практика грошової оцінки землі здійснюється у формах нормативної і експертної (ринкової) оцінки, і як зазначають фахівці, є не зовсім зрозумілою та виваженою, що ускладнює практичну роботу з оціночної діяльності земель різного призначення. У той час, як точна і повна оцінка земельних ресурсів є одним із важливих засобів забезпечення збереження та раціонального використання землі як основного національного багатства, як механізму стимулювання економічного розвитку регіонів.

На сьогодні існує потреба формування ринку землі в Україні щодо визначення ефективного механізму стимулювання економічного розвитку регіонів, забезпечення їх сталого розвитку в інтересах усієї України, підвищення рівня життя населення, подолання бідності та безробіття.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Важливість проведення робіт з грошової оцінки земель за останній час зростає, а сфери її застосування розширюються. Проблемність ситуації полягає у тому, що всі суб'єкти земельних відносин погоджуються з тим, що земля має свою ціну, але існують розбіжності у методичних підходах до оцінки, а отже і у практичній реалізації.

Як зазначають науковці, «унікальною властивістю земельних ресурсів є неможливість переміщення в просторі. Це означає, що використання земель повинно здійснюватися в тому місці, де вони знаходяться». Розглядаючи землю як активний елемент виробництва, розуміємо, що продуктивні властивості земельного простору визначаються його географічним розташуванням, а отже, вже завдяки цьому, за умов розумного обґрунтування, повинні сприяти соціально-економічному розвитку території, регіону.

Варто виділити такі особливості використання землі як об'єкта управління: «земельні угіддя є складовим елементом єдиної продуктивної сили природи; земля хоч і є продуктом природи, але її родючість визначається людською діяльністю, що не є дармовим благом; використання землі може відбуватися тільки за участю світла, тепла, води, повітря, які забезпечують нормальний розвиток біогеоценозів; раціональне використання землі може здійснюватися тільки з врахуванням економічних, соціальних,

природних, політичних та інших мов; земельні ділянки відрізняються своєю якісною і кількісною неоднорідністю, мінливістю властивостей тощо; використання земель повинно мати диференційований характер, зумовлений ґрунтово-кліматичними і територіальними умовами; правильне використання землі супроводжується зростанням її продуктивної сили, а від так і її вартості».

Актуальність теми дослідження підсилюється і тим, що зростання вартості землі, як нерухомого майна, може сприяти збільшенню податкових надходжень у суспільні бюджети різних рівнів, а збалансована система оподаткування нерухомості стимулюватиме економічне зростання й розвиток землекористування та об'єктів нерухомості. Виникає потреба в адаптивних і гнучких механізмах регулювання та розвитку суспільних відносин, які дозволять ефективно вирішувати проблему дефіциту природних ресурсів, зокрема земельних, зі збереження потенціалу вільного ринку, стимулювання економічного розвитку регіонів.

Наукові погляди на процес формування методики оцінки земель та ринкового обігу земель, є, з одного боку полярними, але з іншого, грошова оцінка земель розглядається як основа здійснення передачі землі у власність, спадщину, під заставу, в оренду, отримання банківського кредиту, визначення ставок земельного податку, обсягу внеску при створенні акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, ціноутворення, умовою розвитку сільських територій, а отже, є ключовою відповідно до вимог часу.

Огляд останніх джерел досліджень і публікацій. Методичні підходи щодо оцінки землі, види оцінок та їх теоретичне й практичне значення розглядають О. Драпиковський, І. Іванова, Ю. Дехтяренко, Д. Добряк, П. Кулинич; нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення вивчають В.Месель-Веселяк, А. Окріпка, А. Мартин, Г. Дудич; визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України – Ю. Палеха, В. Носік, Т. Євсюков; вирішення проблем державного регулювання використання земельних ресурсів, сучасного стану та аспектів раціонального й ефективного використання земель сільськогосподарського призначення – С. Балюк, О. Будзяк, І. Гаражи, О. Гнаткович, В. Данкевича, А. Діброви; історичні та методичні аспекти оцінки земель в Україні – Н.Соловяненко, А.Федун, В.Кілочко, управління земельними ресурсами – В. Стащенко, Т. Титаренко, Г. Шарий, М. Шульга, Д. Маліхін.

Захист дисертаційних досліджень за останні роки на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук - С. Гоштинар, Н. Грабовець, А. Федун, М. Щеюина, кандидата економічних наук - В. Кілочко та кандидата наук державного управління - Д. Маліхін, В. Стащенко, В. Строкань, Т. Титаренко, Г. Шарий свідчать про всібічний

інтерес до питань грошової оцінки землі в цілому, та нормативної грошової оцінки зокрема.

Численні круглі столи, конференції, диспути, інтернет-видання, що організовувалися останніми роками органами виконавчої влади, науковими установами, іноземними фондами та громадськими організаціями підтверджують актуальність тематики дослідження. Але час висуває нові вимоги і потребує сучасного дослідження саме щодо активізації проведення нормативної грошової оцінки земель.

Ці обставини зумовили необхідність проведення даного дослідження, спрямованого на покращення проведення нормативної грошової оцінки та стимулювання на цій основі економічного розвитку регіонів.

Мета роботи полягає в узагальненні теоретико-методичних підходів оцінки земель в Україні та активізації проведення нормативної грошової оцінки земель щодо стимулювання економічного розвитку регіонів України

Виходячи з мети роботи, сформовано завдання:

- визначити основні поняття та дати загальну характеристику процесу та результату оцінки земель;
- проаналізувати сутність, зміст та сфери застосування нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- проаналізувати законодавчу та нормативно-правову базу забезпечення проведення нормативної грошової оцінки земель;
- простежити регуляторний та стимулюючий характер нормативної грошової оцінки земель;
- проаналізувати ефективність попередніх методик оцінки земель у розвитку територій;
- довести необхідність уніфікації та спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні.

Об'єктом дослідження є теоретико-методичні підходи оцінки земель в Україні.

Предметом дослідження є нормативна грошова оцінка земель як механізм стимулювання економічного розвитку регіонів.

Методи дослідження. У магістерській роботі для вирішення поставлених дослідницьких завдань використовувався комплекс загальнонаукових методів дослідження: *абстрактно-логічний* (при формуванні принципів, теоретичних узагальнень і висновків); *монографічний* (вивчення наукових праць з питань закономірностей формування і розвитку земельних відносин, дослідження процесів становлення, формування і розвитку земельних відносин в Україні); *гіпотези* (визначення особливостей

землі як товару та специфіки процесу формування земельного ринку в Україні); *статистичний, метод синтезу та економічного аналізу, розрахунковий* (дослідження ефективності та організації використання землі в секторі АПК); *конкретизації та формалізації* (розроблення підходів з визначення ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення).

Наукова новизна магістерської роботи. Автором магістерської роботи здійснено спробу аналізу нормативної грошової оцінки земель як механізму стимулювання економічного розвитку регіонів на основі наповнення місцевих бюджетів регіонів України. Висвітлено регуляторний характер та соціально-економічний аспект нормативної грошової оцінки земель. Акцентовано увагу, що за рахунок зростання надходжень від плати за землю органи місцевого самоврядування отримують додаткову можливість підвищувати соціально-економічний стан населених пунктів, сприяти виконанню регіональних програм розвитку адміністративно-територіальних одиниць, розробити механізми економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Теоретичне значення роботи. Окремі розділи роботи можуть бути використані при підготовці і проведенні лекційних та семінарських занять для студентів спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування».

Практичне значення результатів дослідження. Висновки роботи розширюють уявлення про застосування нормативної грошової оцінки як фактору економічного стимулювання регіонів України та створюють підґрунтя для використання організаційних методів управління розвитком регіонів. Це допоможе органам місцевого самоврядування реалізувати свої регулятивні повноваження на підставі створення економічних умов і стимулів раціонального використання земель населених пунктів, необхідних умови для формування фінансово-економічної бази населених пунктів за рахунок справляння плати за землю.

Експериментальна база дослідження – Головне управління Держгеокадастру у Миколаївській області. Хронологічні межі дослідження – 2018-2020 роки.

Апробація результатів дослідження. Основні положення та результати дослідження пройшли апробацію в процесі обговорення на ХХІІІ-й Всеукраїнській науково-практичній конференції: Могилянські читання – 2020: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти: ХХІІІ Всеукраїнська науково-практична конференція (м. Миколаїв, 20 листопада 2020 року).

Публікації:

Головащенко Н.Г. Соціально-економічний аспект нормативної грошової оцінки землі / Н.Г. Головащенко // Могилянські читання – 2020: Досвід та тенденції розвитку

суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти: XXIII Всеукраїнська науково-практична конференція: тези доповідей «Сучасний науково-педагогічний дискурс окреслення і вирішення соціальних питань». – Миколаїв: Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2020.- С.127-130.

Головащенко Н.Г. Регуляторний та стимулюючий характер нормативної грошової оцінки земель / Н.Г. Головащенко //Студентські наукові студії: Молодіжний науковий журнал.- Миколаїв: Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2020 (подано до друку).

Головащенко Н.Г. Нормативна грошова оцінка земель як механізм стимулювання розвитку громад / Н.Г. Головащенко // Публічне управління та регіональний розвиток. - 2021 (подано до друку).

Структура магістерської роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, що містять підрозділи, висновків, списку використаних джерел (129 найменувань) і 10 додатків. Загальний обсяг роботи - 120 сторінок, основний текст викладено на 100 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність теми, сформульовано мету та основні завдання, об'єкт і предмет, методи дослідження, висвітлено наукову новизну і практичне значення виконаної роботи. Наведено результати апробації основних положень та особистий внесок автора дослідження.

У першому розділі «Теоретико-методичні підходи оцінки земель в Україні» охарактеризовано теоретичні підходи до оцінки землі на підставі різних наукових шкіл з урахуванням історичних передумов та економічних потреб суспільства, проаналізовано поняття оцінка землі, розкрито сутність, зміст та сфери застосування нормативної грошової оцінки земельної ділянки, узагальнено законодавчо-нормативну базу проведення оцінки земель в Україні»

У підрозділ 1.1. «Поняття та загальна характеристика процесу та результату оцінки земель» розглянуто становлення та розвиток правового регулювання оцінки земель в Україні, простежено підходи від обліку земель до оцінки земель як процесу і результату.

Зазначено, що умовно погляди на поняття «оцінка землі», «оцінка земель», «оцінка земельних ділянок» фахівці поділяють на такі групи:

1. Оцінка землі як процес. Так, на думку М. Г. Ступеня, під оцінкою землі слід розуміти єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною й економічною родючістю та їх місцеположенням. М. С. Головатюк виділяє поняття «оціночних процедур», визначаючи їх як дії (етапи) виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку земельної ділянки.

2. Оцінка землі як результат. Законодавець у ст. 1 ЗУ «Про оцінку земель» експертну грошову оцінку земельних ділянок тлумачить як «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».

3. Водночас чинне земельне законодавство України виділяє кілька видів оцінки земель. Так, згідно зі ст. 5 ЗУ «Про оцінку земель», залежно від мети та методів проведення оцінки земель вона поділяється на такі види: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок.

Акцентовано увагу, що оцінка земель буває трьох видів: бонітування ґрунтів, яке проводиться з метою визначення якості ґрунту, економічна та грошова оцінки, метою проведення яких є визначення вартості об'єкту оцінки, тобто земель. Оцінюючи землю як об'єкт соціально-економічних і передусім земельних відносин, слід враховувати, що вона виступає в трьох основних якостях: земля як об'єкт нерухомого майна; як товар; як об'єкт господарської діяльності.

Простежено, що передумовою виникнення оцінки земель та правового регулювання суспільних відносин, які виникали при її проведенні, стала необхідність визначення цінності землі як засобу виробництва та справляння податків і зборів у зв'язку з використанням цього природного ресурсу; оцінка земель має найдавнішу історію серед інших видів оцінки майна і в першу чергу оцінки земель сільськогосподарського призначення; грошова оцінка земель була запроваджена у результаті проведення ринкових реформ уже в незалежній Україні.

У підрозділі 1.2. «Сутність, зміст та сфери застосування нормативної грошової оцінки земельної ділянки» розкрито сутність, зміст та сфери застосування нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Акцентовано увагу, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими процедурами. Основною функцією нормативної грошової оцінки земель є фіскальна.

Зазначено, що нормативна грошова оцінка земель зазвичай використовується у відносинах, в яких одним з учасників є держава в особі уповноважених органів влади (наприклад, при передачі в оренду земель державної власності) або метою яких є захист інтересів держави. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок варто розглядати у двох аспектах:

по-перше, як регламентований нормами чинного законодавства процес, який проводиться з метою визначення абстрагованої від ринкових умов вартості земельної ділянки (їх сукупності) або території населених пунктів (їх частин) та,

по-друге, як результат визначення абстрагованої від ринкових умов вартості земельної ділянки (їх сукупності) або території населених пунктів (їх частин), що оформлюється як документована інформація у вигляді технічної документації з нормативної грошової оцінки земель або у вигляді витягу з такої документації, що формується за результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки.

Охарактеризовано сфери застосування нормативної грошової оцінки, як наприклад, оподаткування земель, орендна плата, індексація грошової оцінки тощо.

У підрозділі 1.3. «Нормативно-законодавча база проведення оцінки земель в Україні» висвітлено законодавчі підстави для забезпечення проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів

правовідносин у питаннях оцінки земель, пов'язаних з процесом оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель .

Зазначено, що правовідносини щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок та суспільні відносини, які виникають у процесі створення, обробки та використання інформації щодо нормативної грошової оцінки земель, є врегульованими нормами земельного, податкового, цивільного та інших галузей права.

У другому розділі «Нормативна грошова оцінка земель як механізм стимулювання економічного розвитку регіонів» розглянуто нормативну грошову оцінку земель як механізм стимулювання економічного розвитку регіонів та регулювання розвитку суспільних відносин, які дозволять ефективно вирішувати проблему дефіциту природних ресурсів, зокрема земельних, зі збереження потенціалу вільного ринку.

У підрозділі 2.1. «Регуляторний та стимулюючий характер нормативної грошової оцінки земель» розглянуто регуляторний та стимулюючий характер нормативної грошової оцінки, зазначено, що грошова оцінка земель є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт з землеустрою.

Акцентовано увагу, що важливого значення якісна грошова оцінка набуває в умовах проведення реформи щодо децентралізації при створенні територіальних громад, оскільки, одним із головних і стабільних джерел доходів органів місцевого самоврядування є оподаткування земельних ділянок, яке має бути засноване на визначенні ринкової вартості цього майна. Крім того, таке оподаткування має стимулювати найбільш вигідне й ефективне використання і забудову земель територій.

У підрозділі 2.2. «Огляд попередніх методик оцінки земель у розвитку територій» проведено огляд попередніх методик оцінки земель, який продемонстрував філософію підходів до такого явища, як оцінка землі в умовах соціалізму, і пояснює, чому так складно перейти на більш прогресивний підхід, який діє у розвинутих країнах з розвинутою економікою.

Зазначено, що зміни в земельних відносинах, в публічному управлінні земельними ресурсами почались вже з початком незалежності України, але досить повільно, обтяжливо для громадян та держави.

У підрозділі 2.3. «Уніфікація та спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні» проаналізовано причини та узагальнено думки фахівців щодо необхідності зміни філософії методи проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні.

Показано, що має бути створена проста та ефективна процедура надання інформації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок із використанням засобів системи Державного земельного кадастру, уніфікація та спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні, забезпечення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, приведення методики оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створення передумов для повномасштабної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель в межах території відповідних громад.

Зазначено, що нормативна грошова оцінка як механізм стимулювання економічного розвитку регіонів України має свої переваги порівняно з іншим підходами

до землі як природного ресурсу, а саме: це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю; її проводять на землях усіх категорій та форм власності за рішенням органу виконавчої влади; дозволяє врахувати усі необхідні норми для того, щоб сформувавши оновлену систему оподаткування у земельній сфері; нові відомості про оцінку земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру й стають доступними для землевласників і землекористувачів. Принциповими новаціями запропонованої «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» є: об'єднання наявних підходів оцінки земель (для земель населених пунктів, для несільськогосподарського призначення та для с/г призначення) в єдину методику; суттєве спрощення безпосередньо самого розрахунку, адже це відбуватиметься за єдиною формулою; зменшення обсягів інформації, відповідно - зниження вартості робіт із проведення НГО та скорочення термінів від замовлення таких робіт до використання відомостей про нормативну грошову оцінку.

У третьому розділі *«Шляхи покращення практики застосування нормативної грошової оцінки земель на регіональному рівні (на прикладі Миколаївської області)»* наведено аналіз виконання нормативної грошової оцінки земель на регіональному рівні та надано пропозиції щодо організаційних методів її проведення.

У підрозділі 3.1. «Результати моніторингу виконання нормативної грошової оцінки земель на регіональному рівні» розглянуто фінансові інструменти та економічні важелі для забезпечення розбудови системи земельних відносин на національному, регіональному та місцевому рівнях з метою економічного обґрунтування конкретних заходів спрямованих на раціональне використання та відтворення землересурсної сфери країни.

Зазначено, що стабільне економічне зростання тісно пов'язане з місцевим організаційно-методичним забезпеченням та проведенням нормативної грошової оцінки земель населених пунктів передбачених статтями 13, 18 Закону України «Про оцінку земель», економічним розвитком, що й формує підґрунтя для економічного зростання на рівні міст, селищ, сіл. На прикладі технічної документації з нормативної грошової оцінки селища Святомиколаївка Вітовського району Миколаївської області показано переваги виконання робіт з нормативної грошової оцінки з різних аспектів. Моніторинг показав, що порівняно з Технічною документацією з нормативної грошової оцінки селища Святомиколаївка Вітовського району Миколаївської області, яку було затверджено від 18.11.2011 №14, середня (базова) вартість 1 кв.м земель селища Святомиколаївка зросла з 62,30 грн. до 132,96 грн. Завдяки розробленій та затвердженій новій технічній документації з нормативної грошової оцінки селища Святомиколаївка Вітовського району Миколаївської області зміниться і наповнення місцевого бюджету. За рахунок зростання надходжень від плати за землю органи місцевого самоврядування отримують додаткову можливість підвищувати соціально-економічний стан населених пунктів (додається динаміка надходжень від плати за землю до місцевих бюджетів).

Акцентовано увагу, що основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м² земель в середньому по селу. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому, чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації міських земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення на рівні населеного пункту.

У підрозділі 3.2. «Пропозиції щодо покращення практики нормативної грошової оцінки земель» висвітлено роботи з оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, які відносяться до заходів першочергового значення, що впливають на доходну частину місцевих бюджетів.

Наведено аналіз нормативно-законодавчих документів, планової та звітної документації, електронних ресурсів Держгеокадастру України, Державного фонду, технічної документації з нормативної грошової оцінки земель селища Святомиколаївка Вітовського району Миколаївської області та зазначено про необхідність проведення оціночних робіт та оновлення нормативної грошової оцінки земельних ділянок Миколаївської області в цілому.

ВИСНОВКИ

Дослідження з узагальненні теоретико-методичних підходів оцінки земель в Україні та активізації проведення нормативної грошової оцінки земель щодо стимулювання економічного розвитку регіонів України показало що:

Передумовою виникнення оцінки земель та правового регулювання суспільних відносин, які виникали при її проведенні, стала необхідність визначення цінності землі як засобу виробництва та справляння податків і зборів у зв'язку з використанням цього природного ресурсу; оцінка земель має найдавнішу історію серед інших видів оцінки майна і в першу чергу оцінки земель сільськогосподарського призначення; оцінка земель супроводжувала проведення земельно-кадастрових робіт на різних етапах суспільного розвитку та вийшла за межі цієї діяльності лише в кінці ХХ століття; формування законодавства України про бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель розпочалось в 60-70-х роках ХХ століття, а перше формування наукових понять «бонітування ґрунтів» та «економічна оцінка земель» – в 80-90-х роках ХХ століття; грошова оцінка земель була запроваджена у результаті проведення ринкових реформ уже в незалежній Україні; оцінка земель, а особливо грошова оцінка земель, завжди є відображенням активності земельного ринку. У періоди, коли приватна власність на землю не існувала, занепадала й оцінка земель. Як тільки земельні правовідносини розвивалися, законодавець знову повертався до оцінки земель. Це ще раз підтверджує велике значення оцінки земель та якісного правового регулювання цього процесу, публічного управління земельними відносинами.

Правовідносини щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок та суспільні відносини, які виникають у процесі створення, обробки та використання інформації щодо нормативної грошової оцінки земель, є врегульованими нормами земельного, податкового, цивільного та інших галузей права. При проведенні оцінки земель різного призначення керуються Конституцією України, Земельним кодексом України,

Господарським кодексом України, Податковим кодексом України, Цивільним кодексом України, Цивільним процесуальним кодексом України, низкою Законів України: «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про оренду землі», «Про плату за землю», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт», «Про внесення змін до Закону України «Про плату за землю», «Про Державний земельний кадастр», «Про державну експертизу землевпорядної документації», «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності», «Про інвестиційну діяльність», «Про ліцензування видів господарської діяльності», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про форми власності на землю» тощо; постановами Кабінету Міністрів України: « Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин», «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру», «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок», «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення», «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» тощо.

Нормативна грошова оцінка як механізм стимулювання економічного розвитку регіонів України має свої переваги порівняно з іншим підходами до землі як природного ресурсу, а саме: це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю, зокрема, розрахунку орендної плати та визначення земельного податку; основа для визначення плати за оренду земельних ділянок, розміру земельного податку, спадкуванні ділянок тощо; її проводять на землях усіх категорій та форм власності за рішенням органу виконавчої влади, чи на підставі договору; дозволяє врахувати усі необхідні норми для того, щоб сформувати оновлену систему оподаткування у земельній сфері; нові відомості про оцінку земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру й стають доступними для землевласників і землекористувачів.

Огляд попередніх методик оцінки земель продемонстрував філософію підходів до такого явища, як оцінка землі в умовах соціалізму і перехідного періоду. І пояснює, чому

так складно перейти на більш прогресивний підхід, який діє у розвинутих країнах з розвинутою економікою. Існуючі методики оцінки земель потребують уніфікації та спрощення.

Принциповими новаціями запропонованої «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» є: об'єднання наявних підходів оцінки земель (для земель населених пунктів, для сільськогосподарського призначення та для с/г призначення) в єдину методику; суттєве спрощення безпосередньо самого розрахунку, адже це відбуватиметься за єдиною формулою; зменшення обсягів інформації, відповідно - зниження вартості робіт із проведення НГО та скорочення термінів від замовлення таких робіт до використання відомостей про НГО.

Фінансово-економічний механізм розвитку земельних відносин визначає фінансові інструменти та економічні важелі за для забезпечення розбудови системи земельних відносин на національному, регіональному та місцевому рівнях з метою економічного обґрунтування конкретних заходів спрямованих на раціональне використання та відтворення землересурсної сфери країни.

Інструменти економічного стимулювання відносин з землею є системою заходів впливу, на економіку спрямовану на реалізацію земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення соціально справедливих платежів за землю.

Грошова оцінка земель населених пунктів є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки. В населених пунктах рентний дохід виникає, перш за все, завдяки зручності місцезнаходження земельної ділянки та рівню її інфраструктурного облаштування.

Представлені на експертизу матеріали з НГО земель селища Святомиколаївка Вітовського району Миколаївської області розроблені на основі існуючої законодавчої та нормативно-методичної бази проведення робіт з грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (Висновок державної експертизи землевпорядної документації від 07.07.2020 № 2019-20). Моніторинг показав, що порівняно з Технічною документацією з нормативної грошової оцінки селища Святомиколаївка Вітовського району Миколаївської області, яку було затверджено від 18.11.2011 №14, середня (базова) вартість 1 кв.м земель селища Святомиколаївка зросла з 62,30 грн. до 132,96 грн. Завдяки розробленій та затвердженій новій технічній документації з нормативної грошової оцінки селища зміниться і наповнення місцевого бюджету.

З метою активізації діяльності з нормативної грошової оцінки земель різного призначення варто:

Прийняти уніфіковану та спрощену методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок, запропонованої Кабінетом Міністрів України.

Посилити роз'яснювальну роботу серед учасників земельного ринку щодо необхідності та доцільності нормативної грошової оцінки з метою прискорення реформ, у тому числі стимулювання економічного розвитку регіонів України

Оперативно та зрозуміло висвітлювати діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо земельної політики, діяльність Держгеокадастру та інших структур, пов'язаних з земельними відносинами, у тому числі з оцінкою землі, серед населення з метою їх залучення до реформування ринку землі з точки зору отримувачів послуг.

Активно впроваджувати геоінформаційні системи та наповнювати їх актуальною інформацією з наданням доступу, полегшенням пошуку та отриманням необхідної технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ

1. Головащенко Н.Г. Соціально-економічний аспект нормативної грошової оцінки землі / Н.Г. Головащенко // Могилянські читання – 2020: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти: XXIII Всеукраїнська науково-практична конференція: тези доповідей «Сучасний науково-педагогічний дискурс окреслення і вирішення соціальних питань». – Миколаїв: Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2020.- С.127-130.

2. Головащенко Н.Г. Регуляторний та стимулюючий характер нормативної грошової оцінки земель / Н.Г. Головащенко // Студентські наукові студії: Молодіжний науковий журнал.- Миколаїв: Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2020 (подано до друку).

3. Головащенко Н.Г. Нормативна грошова оцінка земель як механізм стимулювання розвитку громад / Н.Г. Головащенко // Публічне управління та регіональний розвиток. - 2021 (подано до друку).

АНОТАЦІЯ

Головащенко Н.Г. Нормативна грошова оцінка земель як механізм стимулювання економічного розвитку регіонів України – На правах рукопису.

Магістерська робота на здобуття освітнього ступеню «магістр». Чорноморський національний університет імені Петра Могили. – Миколаїв, 2020.

В магістерській роботі охарактеризовано сутність та зміст нормативної грошової

оцінки земель як фактор економічного розвитку регіону.

Розкрито сутність нормативної грошової оцінки, досліджено огляд попередніх методик оцінки земель у розвитку територій, з'ясовано регуляторний та стимулюючий характер нормативної грошової оцінки земель та проаналізовано нормативно-законодавче забезпечення нормативної грошової оцінки в Україні.

З'ясовано, що передумовою виникнення оцінки земель та правового регулювання суспільних відносин, які виникали при її проведенні, стала необхідність визначення цінності землі як засобу виробництва та справляння податків і зборів у зв'язку з використанням цього природного ресурсу. Грошова оцінка земель була запроваджена у результаті проведення ринкових реформ уже в незалежній Україні та особливо грошова оцінка земель, завжди є відображенням активності земельного ринку.

Нормативна грошова оцінка земель дає можливість органам місцевого самоврядування одночасно з використанням організаційних методів управління розвитком регіонів реалізувати свої регулятивні повноваження на підставі створення економічних умов і стимулів раціонального використання земель населених пунктів, створити необхідні умови для формування фінансово-економічної бази населених пунктів за рахунок справляння плати за землю.

На прикладі проведеної та затвердженої Технічної документації з нормативної грошової оцінки селища Святомиколаївка Вітовського району Миколаївської області, висвітлено позитивний і негативний досвід стимулювання економічного розвитку регіонів України та надані пропозиції з метою активізації діяльності з нормативної грошової оцінки земель різного призначення щодо уніфікації та спрощення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, запропонованої Кабінетом Міністрів України.

Зроблено висновок, що проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель є однією з найактуальніших проблем, оскільки стосується соціально-економічного розвитку регіонів України і залежить від багатьох факторів. Одним з них є наповнення місцевого бюджету за рахунок зростання надходжень від плати за землю органи місцевого самоврядування отримують додаткову можливість підвищувати соціально-економічний стан населених пунктів, сприяти виконанню регіональних програм розвитку адміністративно-територіальних одиниць, розробити механізми економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Ключові слова: оцінка земель, регіон, економічний розвиток регіону, нормативна грошова оцінка.

SUMMARY

Holovashchenko N.G. Normative monetary valuation of lands as a mechanism for

stimulating the economic development of the regions of Ukraine - On the rights of the manuscript.

Master's thesis for the degree of "master". Petro Mohyla Black Sea National University. - Mykolaiv, 2020.

The master's thesis describes the essence and content of the normative monetary valuation of land as a factor in the economic development of the region.

The essence of normative monetary valuation is revealed, the review of previous methods of land valuation in territorial development is investigated, the regulatory and stimulating character of normative monetary valuation of lands is clarified and the normative-legislative provision of normative monetary valuation in Ukraine is analyzed.

It was found that the prerequisite for the emergence of land valuation and legal regulation of social relations, which arose during its implementation, was the need to determine the value of land as a means of production and collection of taxes and fees in connection with the use of this natural resource. Monetary valuation of land was introduced as a result of market reforms in independent Ukraine, and especially monetary valuation of land is always a reflection of land market activity.

Normative monetary valuation of land allows local governments simultaneously with the use of organizational methods of regional development management to implement their regulatory powers on the basis of creating economic conditions and incentives for rational use of land settlements, to create the necessary conditions for financial and economic base of settlements land.

On the example of the conducted and approved Technical documentation on normative monetary valuation of Svyatomykolayivka village of Vitovsky district of Mykolayiv region, positive and negative experience of stimulating economic development of regions of Ukraine is highlighted and proposals are given to intensify activity on normative monetary valuation of lands of different purposes on unification and simplification of normative valuation methods. land plots proposed by the Cabinet of Ministers of Ukraine.

It is concluded that the work on the normative monetary valuation of land is one of the most pressing issues, as it relates to the socio-economic development of the regions of Ukraine and depends on many factors. One of them is the filling of the local budget by increasing revenues from land fees, local governments get an additional opportunity to improve the socio-economic condition of settlements, promote regional development programs of administrative-territorial units, develop mechanisms to stimulate economic use and protection of land.

Key words: land valuation, region, economic development of the region, normative monetary valuation.