

території м. Одеси, в тому числі, озелененням, охороною зелених насаджень і водойм, створенням місць відпочинку громадян, утриманням в належному стані закріплених за підприємствами, установами, організаціями територій покладено на Інспекцію з благоустрою міста Одеської міської ради. Сучасний стан території парку ім. Ленінського комсомолу м. Одеси, що є парком-пам'яткою садово-паркового мистецтва, свідчить про ефективність здійснюваних місцевими органами влади природоохоронних заходів.

Вирішення першочергових завдань зі збереження та охорони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва полягає у невідкладному здійсненні ефективних заходів з утримання цих територій та їх раціонального використання. Комплекс природоохоронних заходів, що забезпечуватиме у повній мірі охорону зазначених заповідних територій, що є і об'єктами благоустрою населених пунктів, має бути спрямований на збереження цих визначних і цінних зразків паркового будівництва та на відновлення їх безпечного стану для довкілля і здоров'я людей, в тому числі, і шляхом належного виконання покладених на органи місцевого самоврядування обов'язків та підвищення ефективності здійснюваних ними природоохоронних заходів.

ПЛАТОНОВА Є. О.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
кандидат юридичних наук, доцент

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Серед стратегічних завдань у пошуках сталого розвитку України у XXI столітті одне з найважливіших місць посідають правові проблеми становлення власності на землю та наукового обґрунтування її вартості. Необхідність визначення особливостей правового регулювання оцінки земель населених пунктів обумовлена соціально-економічними процесами у розвитку українського суспільства в умовах реформування земельних відносин на ринкових засадах, залученням інвестицій у розвиток міських територій, динамікою містобудівного процесу, необхідністю практичного впровадження результатів грошової оцінки для оподаткування земельних ділянок, їх оренди, здійснення різноманітних цивільно-правових угод із земельними ділянками.

У період з 1991 по 1995 рік в Україні активно розвивались процеси перебудови нормативно-правової бази оцінки земель. Серед факторів,

які найбільшою мірою впливали на становлення оцінки були: зміни у законодавчій базі, які затвердили нову назву і економічний статус оцінки (з комплексної її назва трансформувалась у грошову оцінку); розширення сфери застосування грошової оцінки земель (землі сільськогосподарського призначення та населені пункти); перехід функцій контролю за розробкою оцінки земель від Держкоммістобудування України до Держкомзему (нині Держземагенство) України; диференціація методичних підходів до оцінки земель населених пунктів та сільськогосподарських земель. Створена на сьогодні в Україні нормативно-правова та методологічна база дозволяє здійснювати всі види грошової оцінки земель, але методичні підходи, покладені в її основу потребують подальшого вдосконалення (Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. — К.: ПРОФІ, 2002. — С. 24).

У сучасному розумінні оцінка земель — це процес визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель за процедурами, що встановлені законодавством у сфері оцінки земель. Грошова оцінка земель є складовою державного земельного кадастру. Виходячи з цього, грошову оцінку земельних ділянок слід розглядати, як врегульований нормами чинного законодавства окремий вид земельного кадастрової діяльності відповідних суб'єктів, спрямованої на одержання, поширення, використання інформації, необхідної для визначення розміру земельного податку, ринкової вартості земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод, а також для інших потреб. В залежності від призначення та порядку проведення грошова оцінка земель може бути нормативною та експертною.

Нормативна грошова оцінка земель проваджується згідно з державними стандартами, нормами, правилами, а також іншими нормативно-правовими актами, в основному, для цілей оподаткування. Так, згідно зі ст. 5 Закону «Про оцінку земель», цей різновид грошової оцінки використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель (Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 року // Голос України. — 2004. — № 18).

В основі експертної грошової оцінки земельної ділянки лежить її ринкова вартість. У цьому полягає перша і головна принципова відмінність між нормативною та експертною грошовою оцінкою земельної ділянки, оскільки в нормативній оцінці застосовується оціночна (визначена за певним алгоритмом і показниками) вартість. Другою значною відмінністю між нормативною та експертною грошовою оцінкою є те, що в нормативній оцінці оцінюванню підлягає спочатку територія

усього населеного пункту, а вже потім — окрема земельна ділянка; в експертній оцінці завжди оцінюється окрема земельна ділянка з при-
таманною їй споживчою якістю. При цьому, якщо в нормативній оцін-
ці ми оцінюємо насамперед умови розташування території, яку займає
земельна ділянка безвідносно до будівель та споруд, які на ній розта-
шовані, то в експертній оцінці, як правило, земельні поліпшення роз-
глядаються в якості невід'ємної складової земельної ділянки і суттєво
впливають на її вартість (Про експертну грошову оцінку земельних
ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11 жовтня
2002 року // Офіційний вісник України. — 2002. — № 42. — Ст. 1941).

Найпоширенішими практичними сферами застосування вартості
територій населених пунктів виступає не тільки нормативна та експертна грошова оцінка, але і містобудівне проектування. Головними економічними важелями, що визначатимуть планувальні рішення та розроблення містобудівної документації нового покоління, є: ціна землі, інвестиційна привабливість території та раціональність її функціонального використання. На першому плані постає вартість міської території та її грошова оцінка не стільки як важіль вилучення податку за землю, а як фактор управління розвитком міської території. У цих умовах принципово змінюється характер техніко-економічного обґрунтування рішень генерального плану. Основою планувальних рішень мають стати варіанти розвитку, що спираються на розрахунок вартісних показників їх реалізації, значну частку яких становить вартість міської території. Зазначені засади вже практично втілені у розробці інститутом «Діпромісто» генеральних планів нового покоління: Харкова, Дніпропетровська, Чернігова, Запоріжжя, Херсона, та інших міст.

Основними напрямками розвитку, стабільного функціонування та регулювання розвиненого ринку землі в частині забезпечення оцінки земельних ділянок населених пунктів є: чітке визначення правового режиму земель населених пунктів; запровадження незалежної системи оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, прав на них, в тому числі в комплексі з об'єктами нерухомості; стабільність містобудівної політики щодо розвитку територій; створення механізмів забезпечення прозорості операцій на ринку землі та вільного доступу до ринкової вартості земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів; організації належного державного регулювання діяльності фізичних та юридичних осіб, що проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок (ліцензування, сертифікація, атестація тощо).