**Манько Ірина Петрівна. Застосування грошової оцінки в регулюванні земельних відносин України: дис... канд. екон. наук: 08.02.03 / Ужгородський національний ун-т. - Ужгород, 2005**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Манько Ірина Петрівна. Застосування грошової оцінки в регулюванні земельних відносин України. – Рукопис.**  **Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.02.03 – організація, управління, планування і регулювання економікою. – Ужгородський національний університет, м. Ужгород, 2005.**  У дисертації визначено теоретико-методологічні основи земельнооціночних робіт. Досліджено напрями формування економічної думки щодо здійснення земельнооціночних робіт та використання їх результатів. Критично проаналізовано методичні основи нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та методичні основи експертної грошової оцінки земельних ділянок. Визначено екологічні чинники грошової оцінки земель.  Розглянуто стан застосування грошової оцінки земель в економічних відносинах в Україні. Обґрунтовано напрями використання грошової оцінки при паюванні земель, оподаткуванні сільськогосподарського виробництва та при орендних відносинах. Здійснено факторний аналіз ринкової ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення в Україні на сучасному етапі. Розроблено пропозиції щодо удосконалення земельного законодавства та реформування земельних відносин в умовах ринкової економіки.  Розроблено напрями удосконалення використання грошової оцінки земель в економічних відносинах із урахуванням світового досвіду грошової оцінки земель та його використання в земельних відносинах. Обґрунтовано пріоритетність застосування методів економіко-статистичного моделювання при проведенні грошової оцінки земель. Визначено вплив грошової оцінки земель на формування та розвиток ринку землі. | |
| |  | | --- | | 1. Кількісний і якісний облік земель, як основного засобу виробництва, пройшов значний еволюційний шлях розвитку і повсякчасно був базою формування економічної сутності земельних відносин.  2. Необхідність досконалого вивчення методичних основ здійснення економічної, грошової та експертної оцінки земель з позицій використання цих даних при формуванні економічної сутності земельних відносин обумовлена тим, що лише глибоке знання про те, що акумулюють в собі відповідні земельнооціночні показники, дає можливість раціонально їх використовувати при паюванні земель, визначенні земельного податку, орендної плати, ціни землі тощо.  3. Динаміка надходжень коштів від плати за землю по Україні показує, що саме проведення грошової оцінки земель населених пунктів забезпечує суттєве збільшення надходжень коштів до місцевих бюджетів. Цьому сприяє також проведення робіт з інвентаризації земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за їх межами.  4. Проведення інвентаризації земель дасть можливість визначити кількісні та реальні межі землевласників і землекористувачів, що дуже важливо при визначенні грошової оцінки конкретної земельної ділянки. Тому необхідно завершити роботи з проведення інвентаризації та грошової оцінки земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.  5. Введення фіксованого сільськогосподарського податку спрощує механізм нарахування та сплату податків, адже він сплачується замість 10 податків та зборів і призводить до мінімізації податкових перевірок і до виходу значної частини коштів із “тіні”.  6. В багатьох зарубіжних країнах не існує єдиної методики економічної оцінки земель. Найпоширеніший метод оцінки земель за чистим доходом від реалізації сільськогосподарської продукції. Нерухоме майно оцінюється за дійсною ринковою ціною, що є базою для визначення розміру оподаткування, яка складає 1-3 % вартості землі. Відбувається еволюція орендних відносин в бік зменшення залежності орендарів від орендодавця. Переваги орендних земельних відносин у світі обумовлені тим, що при оренді звільняються фінанси для інвестицій в засоби механізації, нових технологій, побудови нових приміщень тощо.  7. Нижня межа орендної плати еквівалентна процентному доходу від збереження готівки на депозитному рахунку в банку в сумі, що дорівнює ціні одного гектара землі, зданого в оренду.  8. Кардинальні зміни у структурі виробництва та структурі виробничих витрат в процесі реформування АПК вимагають оновлення грошової оцінки землі. Поновлення грошової оцінки землі через ефективність виробництва зернових, як це зроблено в 1995 році, не забезпечує об’єктивності даних, які можна було б беззаперечно використовувати при оподаткуванні, орендній платі, визначенні ціни землі тощо.  9. При паюванні земель в господарствах з великою різницею їх якості, для досягнення справедливості поділу, виникає об’єктивна необхідність виділення частин паю в декількох місцях. Крім цього, при можливості не слід виділяти паї в натурі, а користуватися ними як спільною власністю, тим більше, що основна частина цих паїв передається в оренду.  10. Податок безпосередньо за сільськогосподарські угіддя повинен складатися з двох частин: постійної та змінної (диференційованої). Перша – це оподаткування природного ресурсу державного значення – землі, що практично нічим не відрізняється від платежів за використання природних ресурсів, а друга визначається розміром диференціальної ренти.  11. Необхідно усунути непорозуміння в оподаткуванні сільськогосподарських товаровиробників у зв’язку з відсутністю чіткої відмінності між особистим селянським господарством та фермерським.  12. Подальше підвищення орендної плати в даний час є передчасним, оскільки нерідко орендна плата в умовному прибутку займає більше 100 %.  13. З метою удосконалення орендних відносин необхідно: застосування аукціонів на орендовану землю; запровадження конкретних механізмів контролю якості земельних ділянок і відповідних фінансових компенсацій (у випадку зниження рівня родючості ґрунтів, погіршення якості земельних ділянок тощо).  14. Необхідно законодавчо прийняти положення, де якомога повніше відобразити необхідні норми і регламенти щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, чітко регламентувати механізм руху земельних ділянок, що перебувають у приватній власності.  15. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення буде виправданий лише в тому випадку, якщо до встановленої Земельним кодексом дати його зняття не будуть підготовлені необхідні законодавчі акти і не створена відповідна інфраструктура ринку землі як основних передумов для реалізації на цьому ринку інтересів селян. Зволікання з впровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення матиме негативні сторони. | |