Лекція 12-13 Законодавче забезпечення оцінки земельних ділянок

За чинним законодавством оцінка земель у доповнення до нормативної бази оцінки майна регламентується Земельним кодексом, Законом Про оцінку земель, відповідними методиками та порядками грошової оцінки земель різного призначення. Усе це вимагає враховувати під час оцінки земель положення цих нормативно-правових документів, що розглянуті нижче в розділі. 13.1. Основні положення з оцінки земель Закон України «Про оцінку земель» визначає, що об’єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини, або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України. Для забезпечення потреб цивільно-правових угод об’єктом оцінки виступає земельна ділянка забудована, або незабудована. Статтею 1 Закону України «Про охорону земель» земля визначена як поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами, іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. Земля є складовою природного середовища, що характеризується просторовими параметрами, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, кліматом. До земель України належать землі в межах її території, які за цільовим призначенням поділяються на категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови, в) землі природно-заповідного та та іншого природоохоронного призначення; г) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; 370 е) землі лісового фонду; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Земля в Україні може перебувати в приватній, комунальній та державній власності. Суб’єктами права власності на землю є: а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності; б) територіальні громади безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності; в) держава через відповідні органи державної влади – на землі державної власності. У ч.1 ст.79 Земельного кодексу України визначається поняття «земельна ділянка» – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташуванням і з визначеними щодо неї правами. Під час оцінки земельна ділянка розглядається, як частина земної поверхні та простір над і під нею, у висоту й глибину, що необхідні для здійснення земельних поліпшень. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий ґрунтовий шар, а також на водні об’єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Земельні поліпшення – це результат будь яких-заходів, що приводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об’єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результат господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо). Поліпшення можуть мати антропогенний характер – будівлі, споруди, комунікації та природний – багаторічні насадження, рослини, врожай та ін.. За Земельним кодексом України залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок. Бонітування ґрунтів – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, що вирощуються в конкретних природнокліматичних умовах. Економічна оцінка земель – оцінка землі як природного ресурсу і 371 засобу виробництва в сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність із одиниці площі. Грошова оцінка земельних ділянок існує двох різновидів: нормативна грошова оцінка земельних ділянок та експертна грошова оцінка земельних ділянок. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок 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 і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом із 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. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них. 13.2. Земельне право Особливість предмету правового регулювання обумовила виділення Земельного права в Законодавстві України в окрему галузь. Предметом Земельного права є земельні відносини – суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, тобто відносини власності на землю. Більш повним може бути визначення, що це є відносини, пов’язані із використанням, охороною та відтворенням земель [24]. Поняття «земля» використовується як економічна категорія, загальний засіб праці та основний засіб виробництва, як територія у власності з правовим режимом, а також як суходіл, як ґрунти – верхній шар ґрунтової поверхні. Ст. 1 Закону України «Про охорону земель» визначає землю як «поверхню суші з ґрунтами, корисними 372 копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею»