

державне управління, але при цьому здійснюється широкомасштабна планова робота як на рівні держави, так і на рівні господарюючих суб'єктів.

Перспективами подальших досліджень є пошук оптимальної планової системи в умовах глобалізації світової економіки. На сьогодні досить інтенсивно розвиваються нові типи планових

систем, такі як маркетингова, логістична, розвиваються нові форми регіональних економічних структур – кластери, а тому необхідно приділяти велику увагу запровадженню ефективної планової системи, яка надасть змогу як окремим підприємствам, так і цілим регіонам бути конкурентоздатними у світовому економічному середовищі.

Список використаної літератури:

1. Макконнелл Кэмпбелл Р. Экономикс: принципы, проблемы и политика: учебник /Кэмпбелл Р. Макконнелл, Стенли Л. Брю ; пер. с англ. - 14. изд. — М. : ИНФРА-М., 2003. - 972 с.
2. Шніцер Мартін. Порівняння економічних систем / Мартін Шніцер ; пер.з англ. — К.: Основи, 1997. - 519 с.
3. Єщенко П. С. Сучасна економіка: навч. посіб. для студ. неекон. спец. вищих навч. закл. / П. С. Єщенко, Ю. І. Палкін. — К.: Вища шк., 2005. - 326 с.
4. Чепінога В.Г. Економічна теорія: підручник / В. Г. Чепінога. — К.: Юрінком Інтер, 2011. — 656 с.
5. Гуменюк В.Я., Юрчик Г.М. Планування та організація виробничої діяльності підприємства. Навч. Посібник / В.Я. Гуменюк, Г.М. Юрчик – Рівне: НУВГП, 2009. – 145с.: іл.
6. Заборська Н. К. Основи логістики: навчальний посібник / Н. К. Заборська, Л. Е. Жуковська - Одеса: ОНАЗ ім. О.С. Попова, 2011.
7. С. Соколенко. Ринкова економіка на основі виробничих кластерів / [Електронний ресурс]. – Доступний з: <<http://ucluster.org/blog/2012/04/rinkova-ekonomika-na-osnovi-virobnichikh-klasteriv/>>

Гужвенко С.М. Развитие систем планирования в разных экономических системах.

В статье исследуются модели разных экономических систем: традиционной, плановой (командной), рыночной и смешанной, а также характеризуется плановая система каждой из указанных моделей. Рассмотрены направления развития плановой системы в условиях рыночной экономической системы (такие, как логистическое планирование), а также при становлении кластерной модели регионального развития.

Ключевые слова: планирование, экономическая система, традиционная экономическая система, плановая экономическая система, рыночная экономическая система, смешанная экономическая система, логистическое планирование, кластер, кластеризация экономики, региональные кластеры.

Guzhvenko S.M. Development planning systems in different economic systems.

In the article examines different models of economic systems: traditional, planned (command), market and a mixed. The planning system is characterized by each of the models. The directions of development of the planning system to a market economic system. For example, logistics planning, or the formation of the cluster model of regional development.

Keywords: planning, the economic system, the traditional economic system, the planned economic system, the market economic system, a mixed economic system, logistics planning, cluster, clustering, economy, regional clusters.

Дата надходження до редакції: 28.04.2014 р.

Рецензент: д.е.н., професор Михайлова Л.І.

УДК 332.334:332.72

ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ

О. В. Ковтун, інженер, Одеська державна академія будівництва та архітектури

Стаття містить ґрунтовний аналіз землі як об'єкту нерухомості. На базі чинного законодавства визначено основні ознаки, якими володіє земля, особливості її як засобу виробництва, поділ на категорії за цільовим призначенням, об'єкти, які відносяться до неї. Земельна ділянка як об'єкт нерухомості ґрунтується на певних принципах, показниках, що її характеризують, факторах, що впливають на її оцінку та вартість

Ключові слова: земля, земельна ділянка, нерухомість, об'єкт нерухомості

Постановка проблеми. Земля є багатством будь-якого народу, який проживає на даній земельній території. Земельні ресурси країни використовуються в різних видах діяльності, у т.ч. підприємницькій, що характеризує її багатофункціональне призначення. Земля виступає основним засобом виробництва і предметом праці, що по-

казує її двоїстий характер. Необхідно відзначити, що земля як об'єкт є нерухомим і обмеженим іншими різними природними ресурсами (водою, горами тощо). Порівнюючи землю з будинками і спорудами зауважимо, що вона є менш рухомою. Таким чином, земля виступає не тільки об'єктом виробництва у сільському господарстві і екологі-

чного контролю, а й майном.

Мета статті. Аналіз підходів щодо використання землі в якості основного об'єкта нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Основні підвалини щодо поняття, оцінки, оподаткування, володіння, використання землі закладені в основних Законах України, серед яких Конституція України [4], Земельний кодекс України [2], Цивільний кодекс України [8], Податковий кодекс України [7] та інші. Вагомий внесок у розвиток теоретико-прикладного й методичного характеру використання землі як об'єкту нерухомості у своїх працях зробили А. Асаул, С. Іванов і М. Старовойтов [1], Т. Калінеску, Ю. Романовська і О. Кирилов [3], В. Кучеренко, А. Андрейченко, О. Захарченко, Н. Сментина, В. Улибіна, В. Ніценко, Л. Пархоменко, О. Євдокімова, О. Ковтун [6], А. Мірошніченко [5], М. Шульга, Г. Анісімова, Н. Багай, А. Гетьман [9] та інші. Відповідні питання розкриваються в їхніх працях. Однак, у зв'язку зі зміною законодавчого та нормативно-правового поля дане питання потребує додаткового дослідження.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до статей 13, 14, 41, 142 Конституції України [4] поняття «земля» вживається у кількох значеннях, а саме як: об'єкт права власності Українського народу; об'єкт права власності громадян, юридичних осіб і держави; об'єкт права територіальної громади; об'єкт особливої охорони з боку держави (національне багатство).

Земля як основне національне багатство має ряд ознак:

- першочерговість правового забезпечення використання землі, як основного об'єкту національного багатства;
- другорядністю режимів у відношенні інших об'єктів до «землі» як основного об'єкту національного багатства;
- нерозривність та невіддільність інших об'єктів національного багатства від землі;
- земля виступає як окремий (самостійний) об'єкт правовідносин;
- земля як основа національного багатства є власністю Українського народу;
- застосування відповідного правового режиму щодо охорони земель на різних (національному, регіональному, районному, місцевому) рівнях.

Земля як частина природи є основою життєдіяльності людини. В той же час як об'єкт нерухомості земля – це і засіб виробництва, і предмет праці, оскільки в будь-якій сфері діяльності людина тією чи іншою мірою впливає на неї. Сукупність цих двох якостей робить землю специфічним засобом виробництва, що функціонує у всіх галузях народного господарства. Як засіб виробництва земля:

- не є результатом попередньої праці;

- просторово обмежена;
- незамінна іншими засобами виробництва;
- має постійне місцерозташування;
- не зношується при правильному використанні;
- територіально різноякісна;
- характеризується специфічною корисністю кожної конкретної земельної ділянки;
- має родючість і через це в сільському господарстві найбільш ефективно використовуються всі її корисні якості;
- практично у всіх сферах діяльності людини (крім сільського та лісового господарства) виступає в основному як просторовий операційний базис, тому нерозривно пов'язана з розташованими на ній фізичними об'єктами: будівлями, спорудами, дорогами, меліоративними спорудами, іншими матеріальними елементами, створеними працею людини [1].

Отже, земля виступає унікальним об'єктом ринкових відносин, основою виробничої і комерційної діяльності, суспільства в цілому, про що свідчить її різностороннє використання.

Об'єктами земельних відносин є: земля як природний об'єкт і природний ресурс; земельні ділянки; частини земельних ділянок.

Згідно із цивільним законодавством України [8] нерухомість – це земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти і все, що міцно зв'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без значної шкоди їх призначенню неможливе, в тому числі ліси, багаторічні насадження, будинки, споруди.

Таким чином, відмітною особливістю нерухомості є її нерозривний зв'язок із землею (при цьому самі земельні ділянки також розглядаються як нерухомість), що передбачає її значну вартість. Поза зв'язком із земельними ділянками нерухомі об'єкти (дерева, вирощені у спеціальних розсадниках, або будинки, призначені під знос, та ін.) втрачають звичайне призначення і відповідно знижується їх вартість [3].

Практика господарювання свідчить, що в повсякденному житті уживаються терміни «земля» і «земельна ділянка». Наведені дефініції за своїм змістом не є тотожними і мають деякі відмінності. Термін «земля» вживається у випадку, коли мова йде про неосвоєну власність, в свою чергу, «земельна ділянка» означає, що на певній території проводилися якісь роботи (поліпшення), що дозволяє використовувати дану ділянку за призначенням. Необхідною умовою зростання будь-якого виду бізнесу є саме земельна ділянка на якій розташовані будинки, споруди, приміщення, устаткування тощо. Тому можна стверджувати, що першоосновою будь-якої нерухомості є земельна територія, на якій вона розташовується.

Земельний кодекс [2] визначає земельну ділянку як об'єкт земельних відносин – частину земної поверхні з установленими межами, пев-

ним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами.

У документах ООН можна зустріти визначення земельної ділянки як «окремої замкненої площі або багатокутника, що географічно визначається її (його) межами, і включає землю, на яку поширюються однорідні майнові права та яка перебуває в одній і тій самій власності» [5].

Земельне законодавство базується на таких принципах:

- поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;

- забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;

- невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;

- забезпечення раціонального використання та охорони земель;

- забезпечення гарантій прав на землю;

- пріоритету вимог екологічної безпеки.

Земельне законодавство складається із Земельного кодексу, Цивільного кодексу та інших законів, що приймаються відповідно до діючих відносин між суб'єктами ринку нерухомості.

Майнові відносини щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, а також здійснення операцій регулює цивільне законодавство, якщо інше не передбачене земельним, водним, законодавством, законодавством про надра, про охорону навколишнього середовища, іншими законами.

Отже, загальне положення про право власності та інші майнові права на земельні ділянки встановлені Цивільним кодексом, а відносини щодо використання й охорони земель регулює Земельний кодекс.

Перелік категорій земель закріплений у ч. 1 ст. 19 Земельному кодексі України. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісогосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельна ділянка може бути ділимою та неподільною. Подільною є ділянка, яка може бути розподілена на частини, при цьому кожна частина після розподілу утворює самостійну земельну ділянку, дозволене використання якої може здійс-

нюватися без переведення її до складу земель іншої категорії (за винятком випадків, встановлених законами).

Неподільною визнається земельна ділянка, яка за цільовим і господарським призначенням не може бути розподілена на самостійні земельні ділянки. Відповідно до законодавства не допускається розподіл міських земель, земель фермерських господарств тощо.

Правовий статус земельної ділянки охоплює цільове призначення, дозволене використання, форму законного володіння.

Земельну ділянку характеризують такі показники:

1. Найменування суб'єкта земельного права – юридичної або фізичної особи з вказівкою точної адреси, документів, що засвідчують особу, фінансових реквізитів.

2. Адресні орієнтири – район (житловий масив, промзона), селище, вулиця, номер будинку та будови (в містах і селищах).

3. Документи, що встановлюють й засвідчують право землекористування (ухвала, рішення, розпорядження, державний акт, свідоцтво, договір оренди і т.д.).

4. Категорія земель, цільове призначення та фактичне їх використання.

5. Код класифікатора земель.

6. Площа за документами, що засвідчують право на ділянку; площа фактична, зокрема глибина, ширина, форма.

7. Площа санітарно-захисної зони чи то зони з особливим режимом використання в межах земельної ділянки.

8. Вид земельного права (власність – приватна, державна, колективна).

9. Поверхневий чи підґрунтовий шар, ландшафт, контури і топографія.

10. Поліпшення та інженерне облаштування (підведення електроенергії, води тощо).

За використання земельних ділянок та розташованих на ній природних ресурсів суб'єкти господарювання та фізичні особи сплачують відповідні види податків та зборів.

Податковим кодексом України [7] встановлено такі види податків та зборів: земельний податок, збір за спеціальне використання лісових ресурсів, води, інших ресурсів. За користування земельної ділянки державної і комунальної власності стягується обов'язків платіж – орендна плата.

Землекористувачами можуть виступати юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

До об'єктів земельних відносин відносять землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, у т.ч. землі залізничного транспорту, несільськогосподарські

угіддя, лісові землі.

В практиці господарювання трапляються випадки, коли об'єкти нерухомості, розташовані на земельній ділянці, є власністю юридичних чи фізичних осіб, а самі земельні ділянки належать іншим власникам. Як приклад, користування земельними ділянками державної або комунальної власності, отриманими в довгострокову оренду, з метою забудови та ведення підприємницької діяльності.

Деякі науковці висловлюють думку проти визнання землі майном. Так, М. Шульга, Г. Анісімова, Н. Багай, А. Гетьман та інші вказували, що землі [9]:

- природний об'єкт, не створений працею людини, а, отже, він має не лише економічну, але й екологічну цінність;

- землі мають сталий кількісний вимір, їх площі не можуть бути штучно збільшені або зменшені;

- виконують унікальну і незамінну функцію основного засобу виробництва продукції рослинництва і тваринництва;

- дають прямий прибуток внаслідок їх використання;

- перебувають у постійному тісному взаємозв'язку з іншими природними об'єктами (атмосферним повітрям, водами, надрами, лісами);

- не мають балансової грошової вартості, а їх природна та економічна і екологічна цінність визначається за спеціальною методикою;

- земельно-правовими засадами та екологічними вимогами прийнято всі угоди щодо цих земель та юридичну відповідальність за земельні правопорушення тощо.

Вартість земельної ділянки як об'єкта нерухомості залежить від багатьох факторів, які можна об'єднати у такі групи: економічні, фізичні, соціальні, демографічні, екологічні фактори та фактори державного регулювання [6, с. 19-20].

Під впливом економічних факторів формується середній рівень цін угод. До них належать фактори, що впливають на попит: зайнятість населення, рівень середньої заробітної плати та доходів населення, рівень цін, наявність джерел фінансування, доступність та умови кредиту на купівлю земельних ділянок; пропозицію: наявність вільних земельних ділянок; орендні ставки тощо.

Фізичними факторами є: характеристика місця розташування, земельної ділянки.

Соціальні фактори представлені характеристиками населення (потреби у придбанні земельної ділянки).

Демографічні фактори: тенденції змін чисельності населення, розміру сім'ї, рівня смертності та народжуваності та інші. Демографічні та соціальні фактори свідчать про попит на земельні ділянки та його рівень.

Фактори державного регулювання (адмініст-

ративні фактори) здатні чинити на вартість земельних ділянок великий вплив. До сфери державного регулювання відносять: обмеження обігу на нерухомість, контроль землекористування, нормативне встановлення ставок орендної плати тощо.

Екологічні фактори – параметри оточуючого середовища, що впливають на ефективність та корисність об'єкта. До екологічних факторів належать: механічне забруднення, теплове забруднення, шумові, електромагнітні та радіаційні параметри та інше.

Оцінка земель як науковий напрямок сформувався та розвивається як складова земельного кадастру [6, с. 138-140].

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

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.

Оцінка земель проводиться на основі таких принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;

- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;

- безперервності процесу оцінки земель;

- доступності використання даних з оцінки земель;

- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- 1) бонітування ґрунтів;

- 2) економічна оцінка земель;

- 3) 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, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Економічна оцінка земель – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в спільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може

бути нормативною та експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – 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.

Висновки. Проведений аналіз показав, що земля як природне багатство українського народу, належить на правах власності і є просторо обмеженою. За своїм змістом поняття категорії «земля» відрізняється від дефініції «земельна

ділянка». Друга категорія визначає конкретного землевласника або користувача земельною ділянкою, перша – неосвоєну (відсутність конкретної) власності.

Земельна ділянка як об'єкт нерухомості має свої особливості, які вирізняють її серед інших об'єктів нерухомості. Вона є першоосною, невіддільною від інших об'єктів нерухомості, має свої просторові обмеження, цільове призначення. Усі об'єкти нерухомості, розташовані на земельній ділянці можуть носити тимчасовий характер, у той час, коли земля є постійним і незмінним об'єктом нерухомості.

Ринкові відносини визначають вартість земельних ділянок, що залежить від економічної ситуації, рівня матеріального стану соціуму, місця розташування, екологічного їх стану, ступеня державного регулювання.

Список використаної літератури:

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
2. Земельний кодекс України: Кодекс, Закон України від 25.10.2001 № 2768-III з наступними змінами та доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
3. Калінеску Т.В. Оцінювання майна: Навч. посіб. / Т.В. Калінеску, Ю.А. Романовська, О.Д. Кирилов. – К.: Центр навчальної літератури, 2012. – 312 с.
4. Конституція України: Конституція, Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР з наступними змінами та доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
5. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Навч. посіб. / А.М. Мірошніченко. – К.: Алерта, ЦУЛ, 2011. – 678 с.
6. Оцінка бізнесу та нерухомості: [навч. посіб.] / Кучеренко В.Р., Андрейченко А.В., Захарченко О.В., Сментина Н.В., Улибіна В.О., Ніценко В.С., Пархоменко Л.А., Євдокімова О.М., Ковтун О.В. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 163 с.
7. Податковий кодекс України: Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13-14, № 15-16, № 17. – Ст. 112.
8. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356.
9. Шульга М.В. Земельне право України: Підручник / М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.

Kovtun O.V. Земля как объект недвижимости.

Статья содержит подробный анализ земли как объекта недвижимости. На базе действующего законодательства определены основные признаки, которыми обладает земля, особенности ее как средства производства, разделение на категории по целевому назначению, объекты, которые относятся к ней. Земельный участок как объект недвижимости основывается на определенных принципах, показателях, которые ее характеризуют, факторах, влияющих на ее оценку и стоимость

Ключевые слова: земля, земельный участок, недвижимость, объект недвижимости

Kovtun O. Land as real estate listings.

The article contains a detailed analysis of land as property. On the basis of existing legislation defines the main features of owned land, especially as a means of production, categorized by purpose, objects that belong to it. Land as property based on certain principles, parameters that characterize it, factors that influence its evaluation and cost

Keywords: land, land area, real estate, object of real estate

Дата надходження до редакції: 01.04.2014 р.

Рецензент: к.е.н., доцент Данько Ю.І.