

ФОРМУВАННЯ ПЛАТНОСТІ КУРОРТНИХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ

Азаров І.

(науковий керівник доц. Кустовська О.В.)

Національний університет біоресурсів і природокористування
України

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Земельні ділянки являються не тільки важливим об'єктом для особистих потреб людей, а й товаром який приносить дохід.

Широта й багатогранність земельних проблем, їхній зв'язок і залежність від соціально-економічних, політичних й екологічних факторів зумовили необхідність дослідження питання платності курортних землекористувань.

Грошову оцінку земельних ділянок варто розглядати як урегульований нормами чинного законодавства окремий вид земельно-кадастрової діяльності, спрямованої на одержання, поширення, використання інформації, необхідної для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва та розміру державного мита згідно із законом; відчуження, обміну і страхування земельних ділянок, що належать до державної чи комунальної власності; застави; визначення вартості земельних ділянок, які належать до державної або комунальної власності, визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою (часткою комунального майна), яке є власником земельної ділянки; відображення вартості земельних ділянок у бухгалтерському обліку, визначення збитків чи розміру відшкодування втрат за використання земельних ділянок у випадках, встановлених законом або договором; економічного стимулювання раціонального

використання та охорони земель; ринкової вартості земельних ділянок при укладанні цивільно-правових угод.

Питаннями грошової оцінки і вартості земель, механізму регулювання земельних правовідносин, а також проблематика науково-методичних засад грошової оцінки земель в Україні присвячено праці багатьох вітчизняних учених і практиків, зокрема: Ю.Ф. Дехтяренка, Д.С. Добряка, О.І. Драпиковського, В.М. Заяця, В.М. Кілочко, М.Г. Лихогруда, Ю.М. Манцевича, А.Г. Мартина, Ю.М. Палехи, М.Г. Ступеня, А.М. Третяка та ін.

Але особливості платності курортних території практично не висвітлювалися.

Курорт - це освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, яка підлягає особливій охороні як така, що має природні лікувальні ресурси, необхідні для їх експлуатації будівлі та споруди з об'єктами інфраструктури і використовується з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань, а також для рекреації. [5]

До курортів державного значення належать природні території, що мають особливо цінні та унікальні природні лікувальні ресурси (тобто ресурси, які рідко трапляються на території України, мають обмежене поширення або невеликі запаси у родовищах та є особливо сприятливими і ефективними) і використовуються з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

До курортів місцевого значення належать природні території, що мають загальнопоширені природні лікувальні ресурси (тобто ресурси, які трапляються в різних регіонах України, мають значні запаси, придатні для використання) і використовуються з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

При цьому виявлення природних лікувальних ресурсів здійснюється шляхом проведення комплексних

медико-біологічних, кліматологічних, геолого-гідрологічних, курортологічних та інших дослідницьких робіт.

Оголошення природних територій курортними і лікувально-оздоровчими зонами здійснюється Верховною Радою України, а їх природоохоронний режим визначається Кабінетом Міністрів відповідно до законодавства України (ст. 11 Закону України «Про курорти»). [5]

Введення права приватної власності на землю та оренди землі в системі землекористування являє собою важливий крок до прискорення розвитку ринкових відносин. Власники земельних ділянок отримали право продавати, передавати у спадок, дарувати, здавати в оренду і заставу, обмінювати тощо. На цій основі дозволені операції із землею. Операції із землею – це встановлення, зміна або припинення прав на землю та обов'язків. [3]

Згідно із земельним законодавством України, землекористування та оренда земельних ділянок є платними. Власниками земель, головним чином, є муніципальні органи влади, підприємства (юридичні особи), громадяни (фізичні особи) або їх об'єднання (кооперативи, комерційні фірми і т. д.). [4] Варто зазначити, що величезну кількість підприємств було організовано до проведення земельної реформи, а оскільки земля їм надавалася на безкоштовній основі, то кожне з них захоплювало якомога більше землі. Земля в таких підприємствах використовувалася, як правило, нераціонально і неефективно. У процесі земельної реформи з уведенням платного землекористування пройшло прискорене впорядкування наявних землекористувань з урахуванням передачі надлишків землі в муніципальну власність або громадянам. Інвентаризація земель дала змогу виявити самовільно організовані землекористування, невраховані землекористування, а також намітити заходи щодо усунення цих та інших недоліків у землекористуванні.

В умовах ринкових відносин важливе місце в системі землекористування стало відводитися кадастровій оцінці земельних ділянок, земельних масивів, землекористувань підприємств і громадян та інших об'єктів, пов'язаних із землею. [2] Проведення кадастрової оцінки земель на науковій основі і за строгого дотримання технології оціночних робіт, а саме: якісна оцінка – економічна оцінка – кадастрова оцінка (або просто оцінка) вартості земельної ділянки дасть змогу забезпечити всі види і форми землекористування найбільш достовірною інформацією, яка встановить реальні величини як земельного податку, так і орендної плати, а також інших платежів і нормативної ціни землі. Разом із тим нинішня кадастрова оцінка проводиться як би в усіченому форматі, тобто проводиться оцінка вартості земельних ділянок, а такі технологічні ланки, як якісна й економічна оцінка в тому вигляді, як це потрібно, не проводиться. Однак отримані показники в процесі кадастрової оцінки вартості земельних ділянок надали свій позитивний вплив на впорядкування та розміщення землекористування підприємств різної форми земельної власності, їх стабілізацію, на більш раціональне використання земель, збільшення збору земельного податку та плати за оренду землі і, як наслідок, на поповнення бюджетів населених пунктів. [1]

Дослідження у цій сфері вказують на те, що під час економічної оцінки просторових умов в основу закладається виробничо економічний характер розміщення. Водночас на їх розміщення прямий вплив чинять екологічні умови, розміри і рельєф землекористування. Цей вплив виражається через відносні витрати трудових і матеріальних ресурсів на подолання відстаней та інших природних перешкод з урахуванням забезпечення доступності територій для людей і транспортних засобів.

При цьому витрати можуть збільшуватися або скорочуватися залежно від того, якою мірою віддаленість,

розміри, еколого-економічні та природні умови земельної ділянки відповідають меті і характеру курортного процесу. Виходячи із цього, під час оцінки просторового розміщення того чи іншого курортного землекористування, яке чинить значний вплив на ступінь збалансованості у використанні землі, неодмінними компонентами повинні виступати показники екологічних, природних та економічних характеристик.

Література

1. Бондарчук В. Доступ до відомостей Державного земельного кадастру при здійсненні землеустрою Системна взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституційного та інформаційного забезпечення: 2019 рік: матеріали Міжнародна науково-практична конференція. 29-30 березня 2019р., Київ: НУБіП України, 2019. С. 53-56. - URL: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u256/zbirnik_kadastr_19_1.pdf (дата звернення: 05.03.2020).

2. Гарнага О.М., Кушнір Н.Б., Ігнатюк І.З. Організація ефективного збалансованого використання землі. Економіка і суспільство. 2017. №9. С. 819-825. URL: http://www.economyandsociety.in.ua/journal/9_ukr/143.pdf (дата звернення: 05.03.2020).

3. Кустовська О.В., Столярський А.О. Рекреаційно-туристичне природокористування у м. Києві. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2016. №7-8. С.45-49.

4. Кустовська О.В., Торохтій І.І. До питання збереження довкілля і здоров'я людини. *Формування ринкових відносин в Україні*. - № 11 (174), 2015. С. 12-16.

5. Про курорти: Закон України від 05.10.2000р., редакція від 04.11.2018р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2026-14> (дата звернення: 05.03.2020).