

- необхідність внесення законодавчих вимог до поділу територій адміністративних одиниць великих, значних та найзначніших міст щодо співпадання адміністративних та економіко-планувальних меж.

#### Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.
3. «Организация оценки и налогообложения собственности» (під загальною редакцією Дж.К.Еккерта). — пер. з англ., М: «Красная Гора», 1997 р.
4. Калинина, Н. Массовая оценка недвижимости [Электронный ресурс] / Н. Калинина [и др.] // [www.ma-ss.est.ru](http://www.ma-ss.est.ru) (Официальный сайт рынков недвижимости).
5. Ромм А.П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости [Текст] /А.П. Ромм //Вопросы оценки.-1999.-№2.-с.49-57.
6. Система массовой оценки земель (недвижимости для налогообложения в Европе): сборник / под ред. А.Л. Оверчук.-М.: Изд-во «Экое», 2001.- 144 с.
7. Кошель А. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні / А. Кошель // Землевпорядний вісник. - 2014. - № 11. - С. 28-31. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv\\_2014\\_11\\_9](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2014_11_9).

## **СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТНЫХ РЫНОЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОЛДОВЫ И ЮЖНЫХ РЕГИОНОВ УКРАИНЫ**

**Хоржан О.К.**, к.с-х.н., доцент, декан факультета кадастра и права  
*Государственного аграрного университета Молдовы*

**Бузу О.В.**, д.э.н, доцент Департамента инженерии, права и оценки  
*недвижимости Технического университета Молдовы*

**Колосюк А.А.**, к.э.н., доцент, ОДАБА, Украина

По сравнительным характеристикам соотношения площадей пашни к площади государства, Украина при общей площади 60,4 млн.га, с показателем 32,5 млн.га и Молдова при общей площади в 3,4 млн.га. с показателем 1,8 млн.га составляет одинаковый относительный процент (54%).

Общеизвестно, что стоимостные показатели сельскохозяйственной недвижимости базируются исключительно на рентной основе.

Неоспоримым является факт формирования теоретических основ современного понимания земельной ренты, как специальной формы доходности капитала со второй половины XIX ст. Именно в указанный исторический период к традиционному восприятию земли как природного ресурса, обеспечивающего продовольственные интересы человека, добавляется восприятие земли, как товара и немного позже уже как одной из стабильных форм капитала.

Мощным толчком к формированию такого видоизменённого восприятия земельной ренты явились теории британского философа и политического экономиста Дж. С. Милля и немецкого политического журналиста и экономиста К. Г. Маркса.

Прошедший исторический период продемонстрировал тенденции одновременного развития восприятия всех трёх форм земельной ренты.

Современный мир и общество подвергается ускоренным трансформационным процессам, демонстрируя при этом устойчивое возрастание в общественном развитии роли уникального и ограниченного территориального природного ресурса планеты. Начало третьего тысячелетия характеризуется существенным увеличением спроса на такой ограниченный природный ресурс, как земли товарного с/х производства. Указанное праксиологическое явление обуславливается рядом одновременно взаимоусиливающих факторов, а именно: резким увеличением населения планеты и не менее существенным уменьшением и ухудшением природных качеств этого ограниченного (неэластичного) природного ресурса.

Именно такой всемирный тренд и обуславливает углубленное отношение современного человека при экспертных оценках этого самовосстанавливающегося биологического ресурса нашей планеты.

И хотя рыночные преобразования земельных отношений в Молдове и в Украине были начаты одновременно (в 90-х годах прошлого столетия), за прошедший 30-ти летний период состояние рыночных отношений в сельскохозяйственных отраслях наших государств существенно разнится.

Если в Молдове (таблица 1) происходит развитие земельного рынка и рынка недвижимости (купля-продажа, аренда, дарение, обмен и т.д.), позволяющее получать рентный доход всем участникам рынка, и определённая динамика таких процессов, то в Украине сдерживающий мораторий на земли товарного

с/х производства позволяет только получать искаженный рентный доход от подобной недвижимости исключительно в рамках института аренды.

**Таблица 1 – Динамика транзакций с/х недвижимости в Республике Молдова, 2009-2018 гг.**

Транзакция	Год				
	2009	2010	2013	2015	2018
Купля -продажа	114420	67331	72641	77417	90 533
Динамика сделок – всего	100%	59%	63,5%	67,7%	79%
Наследование	56006	55066	63910	66300	64 611
Динамика сделок – всего	100%	98%	114%	118,4%	115,4%
Дарение, обмен	22808	25885	41437	43868	45 420
Динамика сделок – всего	100%	113,5%	181,7%	192,3%	199%
Прочие	10672	11608	17974	24854	24 320
Динамика сделок – всего	100%	108,8%	168,4%	232,9%	228%
Итого	200906	159890	195962	198225	224 884
Динамика сделок	100%	79,6%	97,5%	98,7%	112%

При этом размер аренды с/х земель колеблется от 30 до 60 у.е./га, а стоимостные характеристики с/х земель в большинстве районов находятся в ценовом коридоре – 0,5 - 1,5 тыс.у.е./га. При этом в центральной части Молдовы, в муниципии Кишинев цены продажи участков земли сельскохозяйственного назначения составляют от 20,0 до 100,0 тыс/евро за гектар.

**Таблица 2 – Динамика аренды с/х земель южных регионов Украины, 2009-2020 гг**

Показатель	годы					
	2012	2015	2017	2018	2019	2020
Украина, грн./га	67	69	50	57	59	71
Одесская область, грн./га	81	68	46	53	67	80
Николаевская область, грн./га	50	51	35	38	58	70
Херсонская область, грн./га	56	52	36	36	52	64
<b>Южные регионы Украины, грн./га</b>	62	57	39	42	59	71

В таблице 2 приведён анализ динамики аренды с/х земель южных регионов Украины в национальных денежных единицах в период 2012-2020 гг.

А в таблице 3 отображена рыночная стоимость с/х земель южных регионов Украины в долларах США.

Таблица 3 – Динамика рыночной стоимости с/х земель южных регионов Украины, 2009-2020 гг.

Показатель	годы					
	2012	2015	2017	2018	2019	2020
Украина, у.е./га	200	400	500	550	550	650
Одесская область, у.е./га	250	450	550	600	600	670
Николаевская область, у.е./га	200	370	420	435	435	450
Херсонская область, у.е./га	190	350	400	410	410	420
<b>Южные регионы Украины, у.е./га</b>	<b>213</b>	<b>390</b>	<b>456</b>	<b>481</b>	<b>481</b>	<b>513</b>

Указанные сравнительные стоимостные характеристики земель с/х назначения Республики Молдова и Украины свидетельствуют о перезрелой необходимости открытия в Украине цивилизованных форм оборота земель сельхозназначения, которое законодательно предусмотрено, начиная с середины 2021 г.

## **МЕТОДИКА ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

*Хропот С.Г., к.т.н., доцент, Терзі В.В., магістрант,*

*Одеська державна академія будівництва та архітектури, Україна*

Вступ. Як окрема категорія, землі лісогосподарського призначення в силу їх можливого багатофункціонального господарського використання, наділені характерними лише їм особливостями правового режиму, в тому числі і в частині їх обліку. В роботі порушені основні аспекти інвентаризації земель лісогосподарського призначення як об'єктів земельно-кадастрового обліку.