

Фіст Іван,

здобувач вищої освіти Навчально-наукового інституту інноватики, природокористування та інфраструктури
Науковий керівник – **Крисько Ж.Л.**, к.е.н, доцентка,
доцентка кафедри менеджменту, публічного управління та персоналу,
Західноукраїнський національний університет, м. Тернопіль

РИНКОВІ МЕХАНІЗМИ ОЦІНКИ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ У КОНТЕКСТІ ФІНАНСОВОЇ СТАБІЛЬНОСТІ УКРАЇНИ

Формування ефективної системи управління земельними ресурсами є одним із ключових чинників стабільності фінансової системи України. Земельна оцінка, зокрема міських територій, безпосередньо впливає на надходження до місцевих бюджетів, визначає рівень інвестиційної привабливості територій і є основою для справедливого оподаткування. У сучасних умовах реформування фінансової системи та реалізації політики децентралізації актуальним постає питання вдосконалення ринкових механізмів оцінки земель, які б забезпечили баланс між економічною ефективністю, соціальною справедливістю та прозорістю фінансових відносин.

Система оцінки міських земель в Україні переживає період реформування, зумовлений прийняттям Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» [1] та розвитком Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва [2]. Водночас існують суттєві проблеми:

- нерівномірність оновлення оцінки земель (в окремих громадах вона не проводилася понад 10 років);
- недостатня інтеграція кадастрових та фінансово-облікових систем;
- обмежена кількість транзакцій на ринку міських земель, що ускладнює формування достовірної бази для ринкової оцінки;
- недосконалість методичної бази, що не враховує інвестиційний потенціал та екологічні фактори територій.

Ці недоліки призводять до зниження податкової бази, недоотримання доходів місцевими бюджетами та втрати фінансової стійкості громад. За даними Держгеокадастру [3], лише близько 65 % міських територій мають актуальні дані нормативної грошової оцінки, що створює суттєві диспропорції у фіскальній політиці на місцевому рівні.

Зазначимо, що земельна оцінка має стратегічне значення для наповнення місцевих бюджетів, адже від правильності її проведення залежить розмір земельного податку, орендної плати, вартості продажу земельних ділянок комунальної власності та розрахунку інвестиційних проєктів. Проте в Україні досі існує низка проблем, які гальмують становлення повноцінного ринку міських земель. Серед основних – застарілі підходи до оцінювання, нерівномірність оновлення даних нормативної грошової оцінки, обмежений

доступ до кадастрової інформації, відсутність інтегрованої системи обліку транзакцій із земельними ділянками. У багатьох громадах оцінка земель не переглядалася понад десятиліття, що призводить до викривлення реальної вартості активів і заниження податкової бази.

Недосконалість ринкових механізмів оцінки має безпосередній вплив на фінансову стабільність держави. Коли ціна на землю не відповідає ринковим реаліям, громади втрачають значну частину потенційних доходів. За оцінками експертів, унаслідок невідповідності між нормативною та реальною ринковою вартістю земель втрати місцевих бюджетів щорічно сягають сотень мільйонів гривень. Це знижує фінансову самодостатність територіальних громад і стримує розвиток міської інфраструктури.

Зауважимо, що розвинені країни світу, зокрема держави Європейського Союзу, США, Канада, активно застосовують ринкові методи оцінки земель, що базуються на принципах порівняння аналогів, капіталізації доходів або розрахунку відновлювальної вартості [4]. Такі підходи забезпечують прозорість земельних операцій, підвищують довіру інвесторів і формують справедливі умови оподаткування. Наприклад, у Великій Британії та Нідерландах результати ринкової оцінки публікуються у відкритих державних базах, що дозволяє будь-якому громадянину перевірити справедливість встановленої вартості земельної ділянки.

Для України запровадження подібних практик можливе через розвиток геоінформаційних систем і цифровізацію кадастрових даних [4]. Створення інтегрованої системи земельного моніторингу, що об'єднувала б дані ринку нерухомості, фінансової звітності та податкових надходжень, дозволить забезпечити комплексний підхід до оцінювання. Крім того, необхідно запровадити масову автоматизовану оцінку земель, яка дасть змогу швидко оновлювати дані та зменшити вплив людського чинника.

Ринкові механізми оцінки земель мають не лише фіскальне, а й регуляторне значення. Вони сприяють ефективнішому використанню міських територій, стимулюють інвесторів до участі у розвитку інфраструктури, сприяють відновленню занедбаних ділянок та зниженню спекулятивної активності. Запровадження сучасних технологій оцінки, зокрема штучного інтелекту, машинного навчання, аналізу великих даних (*Big Data*), відкриває нові можливості для прогнозування вартості земель і формування збалансованої фінансової політики на місцевому рівні.

Отже, ринкові механізми оцінки міських земель становлять важливий компонент фінансової стабільності України. Вони забезпечують прозорість економічних відносин, створюють передумови для збільшення бюджетних надходжень і сприяють реалізації принципів фінансової децентралізації.

Список використаних джерел:

1. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закону України від 13.04.2020.№ 554-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>

2. Портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.
URL: <https://e-construction.gov.ua>

3. Офіційний електронний портал Держгеокадастру. URL:
<https://e.land.gov.ua>

4. Язлюк Б.О., Анопрієнко Т.В., Бутов А.М. Нововведення у сфері оцінки земель в Україні. *Український журнал прикладної економіки*. 2020. Том 5. № 3. С. 201-214.

Хроненко В. В.,

здобувач вищої освіти обліково-фінансового факультету

Науковий керівник – **Бурковська А. В.**, к.е.н,

доцентка, доцентка кафедри фінансів, банківської справи та страхування,

Миколаївський національний аграрний університет, м. Миколаїв

СПАДКОВІСТЬ ТА РОЗРИВ У ФІНАНСОВІЙ ДУМЦІ УКРАЇНИ

Фінансова думка, яка відображає економічне життя суспільства, постійно потрапляє в дилему. З однієї сторони вона є революційним зривом, спричиненим викликами часу, а з іншої - передачею знань від покоління до покоління.

Головна теоретична основа для фінансової думки України ХІХ століття була створена передовою європейською (німецькою) наукою.

Сьогодні Україна перебуває в умовах повномасштабної війни і стикається з жорсткою реальністю, пов'язаною з макроекономічною кризою, вичерпанням ефектів відновлення та структурними змінами, які вимагають першочергового вирішення. Україна має велику інтелектуальну спадщину, яка складається з 760 мільйонів бібліотечних одиниць, включаючи 80,34 мільйона архівних документів та 17,33 мільйона музейних предметів [1]. Якщо врахувати колекції корпоративних, релігійних, приватних та діаспорних бібліотек, а також архівів, музеїв та електронних видань, загальна кількість українських інформаційних одиниць сягає одного мільярда [1].

З'являється явне протиріччя між історичною адекватністю та сучасними вимогами щодо цифровізації, воєнного стану та глобальних катастроф.

Тривожною тенденцією в розвинених країнах є те, що роль успадкованого багатства в добробуті людини майже зрівнялася з важливістю доходу від власної праці; це породжує новий клас рантьє, явище, яке найкраще описати як «спадкова економіка», що суперечить самій суті капіталізму, оскільки дестимулює не лише інновації, а й продуктивну працю, яка мала б бути його рушійною силою [2]. Досвід України - це урок, який показує, як працює ринкова економіка і як вона потребує соціальної підтримки та меритократії [2].