

Иванов
Николаевич

Андрей К.е.н., Николаевский
межрегиональный институт
развития человека ВУЗ
Открытый международный
университет развития
человека «Украина»

Тел. 0512-362870
ani1970@mail.ru
Адрес почтовый:
Ул. Б. Морская д.7
кв.27, Николаев, 54015

Иванов А.Н. ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ РЕКРЕАЦИОННО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Проанализирована денежная оценка земель рекреационного и оздоровительного использования, определены существующие несоответствия оценки земель, предложен авторский подход по денежной оценке земель рекреационно-оздоровительного назначения с учетом их местоположения (суша, акватория), ценности, коэффициентов поправок, качественного состояния и экологичности.

Иванов А.М. ЦІНОУТВОРЕННЯ РЕКРЕАЦІЙНО-ОЗДОРОВЧИХ ЗЕМЕЛЬ

Проаналізована грошова оцінка земель рекреаційного і оздоровчого використання, з'ясовані існуючі невідповідності оцінки земель, запропонований авторський підхід щодо грошової оцінки земель рекреаційно-оздоровчого призначення з урахуванням їх місцезонашування (суходол, акваторія), цінності, коефіцієнтів поправок, якісного стану та екологічності.

Ivanov A. THE PRICING OF RECREATIONAL-AND-SANATORY LANDS

The monetary estimation of the recreational-and-sanatory lands use is analyzed, existing variance of land estimation is ascertained, the author's approach as for the monetary estimation of the lands of recreational-and-sanatory assignment considering their location (steppe, water area), values, correction ratios, state of quality and ecological compatibility is suggested.

ЦІНОУТВОРЕННЯ РЕКРЕАЦІЙНО-ОЗДОРОВЧИХ ЗЕМЕЛЬ

Іванов А.М.

Проаналізована грошова оцінка земель рекреаційного і оздоровчого використання, з'ясовані існуючі невідповідності оцінки земель, запропонований авторський підхід щодо грошової оцінки земель рекреаційно-оздоровчого призначення з урахуванням їх місцерозташування (суходол, акваторія), цінності, коефіцієнтів поправок, якісного стану та екологічності.

Ключові слова: грошова оцінка земель, землекористування, рекреаційно-оздоровчі землі.

В умовах ринкової економіки грошова оцінка рекреаційно-оздоровчого землекористування є основним інструментом формування мотивації економічних суб'єктів, оскільки визначає можливі форми та способи отримання ними доходів. Грошова оцінка у відповідності із Земельним кодексом направлена в значній мірі і на створення механізму ринкового обігу землі, розширення оренди земельних ділянок і вдосконалення механізму її правового регулювання, на створення ефективного механізму для впровадження застави землі як основного інструмента залучення інвестицій до туристичної галузі, розвитку землеустрою з урахуванням форм власності, раціональна організація території, збереження державного управління, орієнтованого на забезпечення цільового використання земель, запобігання деструктивних явищ у землекористуванні. Земля повинна мати ціну та бути вузькоспеціалізованим товаром.

У практичному плані ціноутворення ресурсів рекреаційно-оздоровчого призначення зумовлено необхідністю цілеспрямованого економічного регулювання раціонального їх використання, яке полягає у платності землекористування або орендної плати за землю, виходячи з кадастрової оцінки земель та місцеположення земельної ділянки, економічному стимулюванні, що передбачає виділення коштів для компенсації затрат, зумовлених запобіганням негативних явищ, відшкодування збитків, адекватних заподіяній шкоді землекористуванню. Крім того, грошова оцінка виступає як обмежувач мінімальної реєстраційної ціни, згідно якої нотаріальні контори не мають права завіряти договір купівлі-продажу землі, якщо в ньому вказується ціна, нижча рівня грошової оцінки земельної ділянки.

Величезний внесок у розвиток теорії та методології рекреаційно-оздоровчого землекористування зроблено Д. Добряком, Л. Новаковським, В. Трегубчуком, А. Третяком, А. Сохничем, В. В'юном, В. Горлачуком, Л. Садченко, В. Петенко, В. Петренко, В. Семеновим та ін.. Показово, що нині в Україні розвиваються різні напрямки оціночної

діяльності. Відпрацьована методика оцінки квартир, офісів, торговельних приміщень та інших виробничих і невиробничих будівель і споруд. Оцінюються землі сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення. Але існуючі методики оцінки земель [1, 2], розроблені Українською академією аграрних наук спільно з Держкомземом України, Мінагропромом України, Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспом та Держводгоспом України і інших установ на практиці не відповідають сучасним вимогам, що пред'являються ринком, особливо з урахуванням того факту, що землі рекреаційного призначення не можуть існувати без земель оздоровчого призначення, а накладаються одна на одну і формують новий тип земель за типом їх використання – рекреаційно-оздоровчі.

Метою статті є грошова оцінка земель рекреаційно-оздоровчого призначення, які знаходяться на суходолі та в акваторії водних басейнів півдня України. Метою статті є: 1. Оцінка земель суходолу та акваторій рекреаційного-оздоровчого призначення. 2. Введення до загальноприйнятих формул грошової оцінки землі додаткових коефіцієнтів, за рахунок яких покращиться якість оцінювання та використання земель.

Нині точаться гострі дискусії навколо проблем грошової оцінки на землі рекреаційно-оздоровчого використання, в результаті чого ринок прав на землі рекреаційно-оздоровчого використання, як і ринок прав оренди на них, поки що знаходяться ще на початковій стадії становлення. Але в ринковій економіці виникає міжгалузева конкуренція за найбільш прибуткове використання будь-яких земельних ділянок, оскільки земля, насамперед, стає об'єктом власності, що вимагає своєї економічної реакції в привласненні прибутків. В кінцевому результаті це створює умови для об'єктивного і неминучого розширення меж ринку землі, перетворення рекреаційно-оздоровчих земель в об'єкт купівлі-продажу поряд з іншими землями.

Тому розвиток ринку цих земель неможливо уявити без наукового обґрунтування основ теорії їх грошової оцінки, яку слід враховувати при підготовці, прийнятті та реалізації того чи іншого управлінського рішення. Система ціноутворення є ключовою ланкою ринку.

Зупинимося на аналізі грошової оцінки і характері проблем на сучасному етапі використання рекреаційно-оздоровчих земель. Нагадуємо, що в основу розрахунку грошової оцінки цих земель береться нормативний середньорічний економічний ефект від використання земельних ділянок відповідного функціонального призначення.

В загальному, грошова оцінка рекреаційно-оздоровчого землекористування визначається за формулою [3, с.48]:

$$Ц_n = E \times T_k \times K_{m\zeta} \times P_d, \quad (1)$$

де C_n - грошова оцінка земельної ділянки відповідного функціонального використання (у гривнях);

E - нормативний середньорічний економічний ефект від використання відповідно рекреаційних і оздоровчих земель у розрахунку на 1 м^2 (у грн.);

T_k - термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

$K_{m\psi}$ - коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування та цінність земельної ділянки відповідного функціонального призначення;

P_d - площа земельної ділянки, га.

При цьому значення нормативного середньорічного економічного ефекту від використання земель рекреаційного використання становить 336 грн./га, а оздоровчого використання - 403,0 грн./га.

Коефіцієнт, що враховує місцезорозташування та цінність цих земель ($K_{m\psi}$), визначається відповідно, за формулою:

$$K_{m\psi} = K_m \times K_\psi \times K_c, \quad (2)$$

де K_m - коефіцієнт, що враховує місцезорозташування земельної ділянки (віддаленість від адміністративного центру до найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо). В цілому, загальне значення K_m визначається як добуток K_{p1} , K_{p2} , K_{p3} і K_{p4} , значення яких приводяться в «Порядку грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення» (крім земель населених пунктів) [1, с.15, 18];

K_ψ - коефіцієнт, що враховує цінність об'єктів оздоровчого та рекреаційного використання (для Миколаївської області K_ψ становить 1,1, в тому числі Чорноморське узбережжя – 1,5);

K_c - коефіцієнт, що враховує статус об'єктів оздоровчого та рекреаційного використання (статус місцевого значення $K = 1,1$, загальнодержавного - 1,3).

Підставивши цифрові значення в буквеній вираз, отримаємо грошову оцінку, відповідно, земель рекреаційного і оздоровчого використання на узбережжі Чорного моря.

Відтак, грошова оцінка (C_n) земель рекреаційного використання становить:

$$C_n = 0,050 \text{ грн./ м}^2 \times 33 \text{ роки} \times 2,90 = 4,78 \text{ грн./ м}^2.$$

Інша ситуація складається щодо грошової оцінки (C_n) земель оздоровчого використання:

$$C_n = 0,060 \text{ грн./ м}^2 \times 33 \text{ роки} \times 2,90 = 5,74 \text{ грн./ м}^2.$$

Із наведених розрахунків видно, що грошова оцінка одного гектара земель рекреаційного використання становить 47,8 тис./га, що на 9,6 тис. грн. менше, ніж землі

оздоровчого призначення. Грошова оцінка земель рекреаційного використання решти території області складає 33 тис. грн./га ($0,050 \text{ грн./м}^2 \times 33 \text{ роки} \times 2,0$), а земель оздоровчого використання – 39,6 тис.грн./га.

Дослідження питання грошової оцінки земель рекреаційно-оздоровчого використання українського степового Причорномор'я виявило, що ці землі носять інтегрований характер, оскільки використовуються не тільки для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів, але, головним чином, для лікування людей. Мова йде про те, що узбережжя моря, яке порізано затоками і лиманами, поєднує в собі одночасно як землі рекреаційного, так і оздоровчого використання. У цьому випадку землі рекреаційного призначення поглинаються землями оздоровчого призначення, в результаті чого логічно, що грошова оцінка цих земель повинна зрости від 47,8 до 57,4 тис. грн./га.

Але, якщо приведений коефіцієнт K_m (добуток K_{p1} , K_{p2} , K_{p3} , K_{p4}) може застосовуватися при визначенні грошової оцінки земель рекреаційно-оздоровчого використання за межами впливу акваторії моря, лиманів і річок, то на узбережжі моря, лиманів і річок він ніякої ролі не відіграє, а тому його враховувати не потрібно. Основним аргументом такого висновку є той факт, що відстань від адміністративних центрів та населених пунктів до узбережжя моря, лиманів, річок має другорядне значення. Свідченням цього є той факт, що на узбережжі Чорного моря приїжджають люди не тільки з усіх куточків України, але і з багатьох країн СНД, не рахуючись з відстанню, яку їм приходится долати заради поліпшення здоров'я.

З іншого боку, неправомірним є застосування середньорічного економічного ефекту від використання земель оздоровчого і рекреаційного використання для всього простору України, який складає відповідно 600,0 і 500,0 грн./га. Адже, навіть в межах однієї області, не можна порівнювати Чорноморське узбережжя з його багатими курортно-лікувальними ресурсами і рекреаційно-оздоровчі ресурси, що знаходяться поза межами узбережжя. Тому значення економічного ефекту від використання земель рекреаційно-оздоровчого призначення потрібно диференціювати з урахуванням географічного місця розташування цих земель та величини чистого доходу отриманого з одиниці площі. Якщо попит на певні території перевищує пропозиції, то і відповідно грошова оцінка цих земель повинна бути вищою, і, навпаки, якщо попит не перевищує пропозиції, - ціна знижується. Діюча на сьогодні теорія і практика державного управління рекреаційно-оздоровчими землями цього чинника не враховує.

Наші дослідження свідчать, що в таких випадках до грошової оцінки земель потрібно вносити коефіцієнт поправки, який визначається як співвідношення попиту і пропозиції.

У цьому разі формула 1 набуде такого виду:

$$Ц_n = E \times T_k \times K_{mz} \times K_{np} \times P_d, \quad (3)$$

де K_{np} - коефіцієнт поправки до ціни рекреаційно-оздоровчого використання з урахуванням попиту і пропозиції.

При цьому, розмір економічного ефекту буде визначатись можливістю використання для рекреаційної діяльності акваторії моря, лиманів, заток і річок. Власне, цінність узбережжя акваторії полягає в тому, що відпочивальники можуть зосередити свою увагу на водному просторі.

Власне, акваторія моря, лиманів та інших водойм виступає рентоутворюючим фактором розвитку рекреаційно-оздоровчої діяльності підприємств і є умовою активації інвестицій у розвиток туристичної індустрії, формування інфраструктури для активного відпочинку населення на березі моря або лиманів, чи інших водних об'єктів. Але зміст статті 51 Земельного кодексу України так прописаний, що до складу земель рекреаційного призначення не входить акваторія водних об'єктів. Це означає, що «громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг ..., а також озера, водосховища інші водойми, болота та острови для ... культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей» [4, ст.59].

Таким чином, нині в цілком парадоксальний спосіб сформовано рекреаційні та оздоровчі землі на узбережжі моря і лиманів, які формально не можуть включати їх акваторію. Тому є всі підстави вважати, що рекреаційно-оздоровча діяльність на узбережжі акваторій втрачає будь-який сенс, оскільки у літній період 90% людей перебуває біля води. Відповідно до цього і грошова оцінка цих земель вимагає свого вдосконалення, оскільки зменшиться попит на рекреаційно-оздоровчі ділянки землі. У цьому зв'язку на законодавчому рівні необхідно домогтись, щоб прибережна частина акваторії як один із чинників конкурентоспроможності, була віднесена до земель рекреаційно-оздоровчого призначення. Така практика нині існує в усьому світі, крім України.

Наведене вище дозволяє зробити висновок, що існуюча методика визначення грошової оцінки земель рекреаційно-оздоровчого призначення є непридатною в системі державного управління цими землями.

Відтак, принципово важливим є визначення грошової оцінки земель акваторії водойм як базисної інновації конкурентоспроможності рекреаційно-оздоровчого землекористування та національної економіки в цілому. Але діючі на сьогоднішній день у теорії і практиці управління фрагментарні підходи до ціноутворення рекреаційно-оздоровчих територіальних ресурсів не забезпечують вирішення завдань управління ними, не формують комплексно-системної цілісності рекреаційно-оздоровчого землекористування. Без подолання такого

обмеженого світоглядного підходу до формування методів управління рекреаційно-оздоровчого землекористування неможливо буде ефективно використати синергетичні зв'язки рекреаційно-оздоровчого комплексу, забезпечити необхідну гармонізацію відносин суспільства і природи, їх органічну єдність.

У цілому, грошова оцінка земель, що знаходиться під водою, визначається на основі їх нормативного середньорічного ефекту від використання водних об'єктів за формулою:

$$Ц_n = E_n \times T_k \times K1 \times K2 \times K3 \times П_d, \quad (4)$$

де $Ц_n$ - грошова оцінка ділянки землі під водою, грн.;

E_n - нормативний середньорічний економічний ефект від використання зазначеної земельної ділянки у розрахунку на / га;

T_k - термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, що встановлюється на рівні 33 роки;

$K1$ - коефіцієнт, який враховує місцезрештування водного об'єкта;

$K2$ - коефіцієнт, який враховує якісний стан та екологічне значення водного об'єкта;

$K3$ - коефіцієнт, який враховує функціональне використання водного об'єкта;

$П_d$ - площа земельної ділянки.

Коефіцієнт $K1$ враховує місцезрештування водойм у розрізі територій з надмірним, нормальним та недостатнім природним зволоженням та їх значення з точки зору загальнодержавних та місцевих умов.

Коефіцієнт $K2$, який враховує якісний стан та екологічне значення поверхневих водних об'єктів, визначається за формулою:

$$K2 = K_a \times K_e, \quad (5)$$

де K_a - коефіцієнт, що враховує якісний стан водойми;

K_e - коефіцієнт, що враховує екологічне значення водойми.

Коефіцієнт $K3$ характеризує кількість напрямків використання водного об'єкта (одноцільове, двоцільове, трицільове, багатоцільове використання).

З урахуванням наведених коефіцієнтів, значення яких отримано з джерела [2], нами проведено розрахунок грошової оцінки водних об'єктів загальнодержавного (узбережжя моря, лиманів, заток, річок) та місцевого значення (табл. 1).

Із наведеної таблиці 1 видно, що грошова оцінка акваторії загальнодержавного значення на 36% вища, ніж акваторія місцевого значення. Але виникає питання: акваторії належать до акваторій місцевого значення? Очевидно, належать ті, що передані у комунальну власність на підставі матеріалів розмежування земель державної і комунальної власності.

Порівняльний аналіз грошової оцінки акваторії водойм для масового відпочинку населення загальнодержавного і місцевого значення

Показники	Позначення	Одиниця виміру	Величина показника	
			загального державного значення	місцевого значення
Нормативний середньорічний екологічний ефект використання земель під водою	E_n	грн./га	187	187
Термін капіталізації середнього економічного ефекту	T_k	роки	33	33
Коефіцієнт місця розташування	K_1		1,5	1,1
Коефіцієнт якісного стану та екологічного значення	K_2		2,4	2,4
Коефіцієнт, що враховує функціональне використання водного об'єкта	K_3		1,6	1,6
Грошова оцінка/га земель під водою ($E_n \times T_k \times K_1 \times K_2 \times K_3$)	C_n	тис грн./га	35,5	26,1

У цьому зв'язку за формальними ознаками неправочинно вважати регіональний ландшафтний парк «Тилігульський», площа якого становить 8195,4 га регіональним, оскільки він створений на базі лиману, який є загальнодержавною власністю. Втім, згідно земельного кодексу України (ст.84) відзначено, що «до земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну власність, належать землі під водними об'єктами загальнодержавного значення». Аналогічно цьому, однокілометрову смугу акваторії Чорного моря, що належить до регіонального ландшафтного парку, теж неможна вважати земельною ділянкою, що носить регіональний (місцевий) характер. Відповідно до цього і грошова оцінка повинна складати не 26,1 тис. грн/га, а 35,5 тис. грн/га. Мова йде про те, що поки акваторії водойм не будуть розмежовані на державну та комунальну форми власності, вони перебуватимуть у державній власності, і грошова оцінка їх при цьому визначається за статусом земель загальнодержавного призначення.

Крім того, не всі акваторії водойм в однаковій мірі користуються попитом для масового відпочинку населення. Причин для цього є багато: екологічні, демографічні, економічні, соціально-психологічні, культурно-етичні та ін. Власне, вони визначають характер ціноутворення рекреаційно-оздоровчих територіальних ресурсів. У практичному плані проведений аналіз грошової оцінки земель водних об'єктів є методологічним підґрунтям формування ціноутворення рекреаційно-оздоровчих територіальних ресурсів.

Враховуючи специфіку завдань управління рекреаційно-оздоровчим землекористуванням, методологія його ціноутворення повинна ґрунтуватись на одноцільовому використанні - рекреаційно-оздоровча діяльність із значенням коефіцієнта $K3$ на рівні 1,0, тоді як водні об'єкти мають переважно багатоцільове використання (рибне господарство, зрошення, водний транспорт, водопостачання промислових, енергетичних та агропромислових підприємств водозабезпечення населених пунктів тощо) і, відповідно, коефіцієнт мають на рівні 1,3 – 2,0, а в окремих випадках - 2,5 [2, с.26].

Крім того, виходячи з географії поширення рекреаційно-оздоровчого землекористування, його оздоровче середовище є відмінним одне від іншого. Наприклад, відпочиваючи на узбережжі моря або знаходячись у горах, люди відчувають наповнення їх організму збагаченим киснем. Це відбувається тому, що від'ємно заряджені частинки мають здатність швидко проникати в організм і сприятливо впливати на систему кровообігу. Тут мова йде про те, що природа наповнена від'ємно зарядженими іонами, причому скрізь по-різному: в лісі 200-1000 іонів на 1 см³ [5]. Відповідно до цього, формула (3) вимагає вдосконалення шляхом внесення коефіцієнта поправки, зумовленого попитом і пропозицією. При цьому, із збільшенням попиту на ту чи іншу ділянку по відношенню до пропозиції цей коефіцієнт зростає. Так, при попиті 100 людей і пропозиції 200 людей на ту чи іншу земельну ділянку коефіцієнт поправки становить 0,5, а при попиті 800 людей з пропозицією на неї 400 людей цей коефіцієнт становитиме вже 2,0.

Крім того, необхідно внести коефіцієнт поправки за якісні параметри середовища, в якому перебувають відпочивальники щодо наповнення його від'ємно зарядженими іонами. У цьому зв'язку формула ціноутворення земель рекреаційно-оздоровчого використання в межах акваторії водойми набуде такого вигляду:

$$Ц_n = E_k \times T_k \times K1 \times K2 \times K_{np} \times K_j, \quad (6)$$

де K_{np} - коефіцієнт поправки на попит-пропозицію;

K_j - коефіцієнт поправки на якість середовища.

З позиції державного управління землями рекреаційно-оздоровчого використання об'єктами нормативної грошової оцінки цих земель є земельні ділянки [4], що використовуються за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії

вони віднесені. Мова йде про те, що грошова оцінка земель проводиться на частині територіального простору, на якому «чітко встановлені межі і на яку поширюється право власності або право користування нею» [6, с.214]. Але такий методологічний підхід носить обмежений характер, оскільки він позбавляє можливості проведення грошової оцінки на землях, які поки що не передані у власність або не надані у користування громадянам чи юридичним особам. У цьому зв'язку виникає запитання: хіба будь-яка територія, що не передана громадянам чи юридичним особам залишається нічийною? Очевидно, що ні. Суб'єктами земельних відносин також є органи місцевого самоврядування та органи державної влади, для яких будь-який контур земельних угідь являє собою земельну ділянку. Тому традиційна методологія, яка зосереджена на проведенні грошової оцінки земельних ділянок, що повинна підтверджуватися відповідними правовстановлюючими документами, є суперечливою, оскільки не відповідає завданням формування конкурентоспроможних землекористувань, ускладнює технологію виконання земельнооцінюючих робіт тощо.

Тому сьогодні істотно посилюється і набуває реального характеру необхідність проведення масової оцінки земель рекреаційного та оздоровчого використання. Виходячи з цього, виникає необхідність визначення грошової оцінки орних земель, оскільки вона безпосередньо впливає на розмір земельного податку, який справляють суб'єкти господарювання на землях рекреаційно-оздоровчого використання. Прикладом цього є стаття 9 закону України «Про плату за землю» [7], де проголошується, що «податок за земельні ділянки, надані у тимчасове користування на землях природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення ... справляються у розмірі 50 відсотків від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області». Тобто, якщо один гектар ріллі в Миколаївській області становить у 2011 році 9459 грн./га, то розмір податку одного гектара землі рекреаційного використання складає 4729 грн./га.

Подібна ситуація характерна і для земель водного фонду, з яких податок сплачується в розмірі 0,3% від грошової оцінки ріллі по області. Тому в конкретному випадку для Миколаївської області грошова оцінка акваторії водойми складатиме 28,4 грн./га або 0,08% від грошової оцінки акваторії загальнодержавного значення.

Податок за земельні ділянки на територіях та об'єктах природоохоронного, оздоровчого та рекреаційно-побутового, господарські будівлі і споруди, що не пов'язані з функціональним призначенням цих об'єктів, справляється в п'ятикратному розмірі відповідного земельного податку. Наприклад, якщо податок за земельні ділянки, надані у тимчасове користування на землях рекреаційного призначення становить 4729 грн./га, то, на підставі вищенаведеного, податок буде становити 23645 грн./га, або 2,36 грн./м².

З цього випливає, що земельноцінна діяльність виступає рушійною силою розвитку економіки і суспільства в цілому. Але сьогодні вимагає свого вдосконалення методика грошової оцінки орних земель, водного фонду тощо, від розміру якої залежить маса грошей, які надійдуть до державного та місцевого бюджетів.

Спираючись на результати досліджень та публікації Д.І. Гнатковича, Р.П. Возняка, Р.Й. Гулько та інших, можна зробити висновок, що грошова оцінка ріллі в середньому в Україні повинна становити 3832 дол. США [8, с.56-57], в тому числі у Миколаївській області 3693 дол./га, або більше, ніж 29,5 тис. грн./га, що в 3,1 рази більше у порівнянні з ціною, яка існує сьогодні в області. У цьому зв'язку реальний розмір податку за використання одного гектара земель рекреаційно-оздоровчого призначення становитиме 14,8 тис.грн./га, замість наведених раніше 4,7 тис. грн./га.

Таким чином, науково обгрунтоване ціноутворення земель рекреаційно-оздоровчого використання є важливим інструментом досягнення загальносуспільних цілей: оздоровлення, нерозривної єдності людини із природою, відтворення рекреаційних ресурсів, поповнення державного і місцевого бюджетів, організації прийняття управлінських рішень, орієнтованих на формування передумов конкурентоспроможності національної економіки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Порядок грошової одиниці земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. [Електронний ресурс] / Затверджено наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Українські академії аграрних наук 27 листопада 1995 р. №76/230/325/150. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi//>

2. Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). [Електронний ресурс] / Затверджено наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук 27 січня 2006 року №19/16/22/11/17/12. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>

3. Іванов А.М. Проблеми управління рекреаційно-туристичними територіальними ресурсами / Андрій Миколайович Іванов // Матеріали VII Міжнародної науково-практичної конференції «Настоящие исследования и развитие-2011». – Том 4. – София, 2011. – С. 46-50.

4. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради. – 2002. – № 3-4. – С. 27

5. Здоровье в каждый дом. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.nugamedical.com

6. Управління землекористуванням: підручник / [за ред. В.В. Горлачука]. – Миколаїв: Вид-во «Ліон», 2006. – 367 с.

7. Про внесення змін і доповнень до закону України «Про плату за землю». 19 вересня 1996 р. № 3781/96-ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

8. Панченко Т.Ф. Планировочная организация общественных центров в курортно-рекреационных зонах / Тамара Федоровна Панченко. – М.: Б.и., 1982. – 33 с.