

ІСТОРІЯ РОЗВИТКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ

**Константинова О.В., к.е.н., доцент, Шушулков С.Д., к.е.н., доцент,
Колиханін С.П., ст. викладач**

Одеська державна академія будівництва та архітектури, м.Одеса, Україна

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» **нормативна грошова оцінка земельних ділянок** - це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами [1]. Звучить досить складно, але саме від НГО вираховується відсоток для оренди землі та сплати земельного податку для земельних ділянок в межах територій територіальної громади. Тому значення НГО земельної ділянки напряду впливає на суму земельного податку чи орендної плати, що буде надходити до бюджету територіальної громади.

Початок становлення нормативної грошової оцінки земель України припадає на 1995 рік. Щороку її індексували, але вона була далекою від реальної вартості землі. Нормативна грошова оцінка земель визначалась на підставі трьох методик [2-4], розроблених і затверджених на протязі понад двох десятиріч з 1995-2016 рр.:

✓ Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 (у затверджену методику 7 разів відбувалося внесення змін – у 1997 р., 2001 р., 2004 р., 2011 р., 2015 р., 2016 р. та 2017р.);

✓ Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 (актуалізована Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831);

✓ Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена Постановою

Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 р. № 525 (актуалізована Постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278).

Методики сформовані хаотично (за умов методологічної єдності) та у різні періоди, порушують вимоги Закону України «Про оцінку земель» (набув чинності у 2003 р.), а саме принцип оцінювання земель (в першу чергу принцип єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель та вимоги нормативної оцінки земель за дохідним підходом).

При розрахунку оцінки земель в межах населених пунктів використовувався витратний підхід, що базувався на показнику витрат на освоєння та облаштування одного квадратного метра земель в межах поселення, на відміну від методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, де використовувався дохідний підхід, що заснований на показнику рентного доходу відповідної категорії земель за основним цільовим призначенням. Визначено, що під час проведення НГО земель застосовувалися різні підходи та різні коефіцієнти для кожного виду земель.

Внаслідок відсутності змістовної методологічної єдності методичні підходи [2-4] не забезпечують цілісність оціночних підходів, етапів та процедур (від отримання вихідних даних, формування результатів проведення, затвердження до використання даних із нормативної грошової оцінки земель).

Слід звернути увагу на ризик корупційності, пов'язаний із впливом «людського фактору» при формуванні вихідних даних та результатів нормативного грошового оцінювання земель (тлумачення громадянами, підприємствами, установами, організаціями, органами влади та місцевого самоврядування, органами державного нагляду та судової влади законодавчих норм).

Методики із нормативного грошового оцінювання земель [2-4] не кореспондують із проведеною в Україні адміністративно-територіальною реформою, а саме із адміністративно-територіальним поділом України, а тим паче із тематичними поточними змінами у АТУ України.

3 листопада 2021 р. постановою Кабінету Міністрів України № 1147 затверджена нова уніфікована «Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [5], яка набрала чинності 10 листопада 2021 р. Відповідно з прийняттям даної Методики, втратили чинність три методичні підходи [2-4] до визначення нормативної грошової оцінки для різних категорій земель, затверджені ще в 1995, 2011 та 2016 роках. На підставі даних методичних підходів органи місцевого самоврядування були змушені формувати й погоджувати три різних види технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, що значно ускладнює проведення оцінки та збільшує витрати на її проведення.

Метою створення нової методики з нормативної грошової оцінки земель стало принципове приведення нормативного грошового оцінювання земель в Україні до вимог Закону України «Про оцінку земель» [1], забезпечивши єдність методологічного та інформаційного простору, доступність використання даних, базування оцінки виключно на значеннях капіталізованих нормативів дохідності земель.

Завданням нової методики є напрацювання в рамках чинного законодавства єдиної методики нормативної грошової оцінки земель, приведення базових підходів нормативного грошового оцінювання земель до цілісної методології, спрощення та прозорість отримання результатів нормативного грошового оцінювання земель, виключення людського фактору від формування вихідних даних до отримання кінцевого результату оцінювання земель

Об'єктами оцінювання за новою методикою є землі територіальних громад, об'єднаних територіальних громад та земельні ділянки.

В ході проведеного дослідження встановлено, що переваги нової методики з нормативної грошової оцінки земель полягають в наступному:

- замість трьох методик та видів НГО земель вводиться одна;
- НГО земельних ділянок виконується для усіх категорій та форм власності за єдиною методикою;
- застосування дохідного підходу до нормативного оцінювання всіх земель;

- НГО земель проводиться за допомогою ГІС-інструментів;
- спрощення процедури проведення оцінки земельних ділянок;
- рада відповідної територіальної громади затверджує НГО відразу для всієї її території.

За результатами оформлення НГО земель, Технічна документація з НГО земельних ділянок складається також у формі електронного документу, а дані про НГО земельних ділянок вносяться до бази даних ДЗК.

Дані про НГО земельної ділянки надаються за заявою фізичної особи або керівника юридичної особи як витяг із технічної документації із використанням програмного забезпечення ДЗК. Сам витяг оформлюється і видається протягом 3 робочих днів з дати надходження заяви.

У разі подання заяви в електронній формі, витяг із технічної документації про НГО земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видаються в електронній формі з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися у паперовому вигляді.

Незважаючи на численні зміни, сучасний метод нормативної грошової оцінки земельних ділянок та практика його застосування не позбавлені прогалин та недоліків, що в свою чергу призводить до негативних процесів для інвестицій в нерухомість, надходжень від орендної плати, оподаткування та відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Попри наявність низки позитивних моментів у новій методиці, варто також вказати і на деякі її недоліки:

- Нова методика не розкриває механізму визначення значення «нормативу капіталізованого рентного доходу», що позбавляє можливості зацікавлених осіб перевірити його обґрунтованість;
- Нова методика не розкриває механізму визначення значення «коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)», який визначається за результатами геоінформаційного моделювання для ТГ із чисельністю населення більше 50 тис. осіб;

- Наявність в новій методиці критеріїв оцінки економічної цінності земель оціночного району, а саме віддаленість, що характеризується в хвилинах та метрах. Якщо розраховувати віддаленість в хвилинах виникає проблема з якої точки розрахувати час доступності до фактору. Виникає необхідність замінити цей фактор та вказати віддаленість не в часовому проміжку, а лише в метрах;

- Наявність в новій методиці окремих положень, що не спонукають громади поспішати із затвердженням НГО для усіх земель в межах території територіальної громади (мова йде про п. 19 нової методики, згідно з яким дозволяється визначити НГО окремої земельної ділянки за межами населених пунктів до затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади);

- Визначення НГО земель в межах території відповідної територіальної громади здійснюється, переважно, на підставі відомостей Держгеокадастру, що фактично нівелює повноваження органів місцевого самоврядування в цьому питанні та позбавляє можливості впливати на розвиток громади за рахунок використання економічних інструментів.

Література:

1. Про оцінку земель: Закон України № 1378-IV від 11.12.2003 року// Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст.229. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

2. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1995. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text>

3. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831 // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2016. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>

4. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278 // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text>

5. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147 // Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 753 від 01.07.2022 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>

ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ МАСИВУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Константінова О.В., к.е.н., доцент,

Трандафір В.О., Губанов Д.А., Железніченко Д.С., бакалаври

Одеська державна академія будівництва та архітектури, м.Одеса, Україна

Сьогодні перед державою стоїть складне завдання щодо створення системи землекористування, яка дозволить розпочати виправлення помилок в реєстрах, наповнення кадастру та спрощення доступу до інформації різного роду.

Від того, наскільки правильно та лаконічно територіальним громадам вдасться визначити, які ж саме земельні ділянки використовуються відповідно до зареєстрованих прав, а які необґрунтовано та зібрати інформацію про права власності й права користування земельними ділянками, буде залежати сума грошових надходжень в бюджет громади за допомогою інвентаризації земель.

5 червня 2019 року Уряд прийняв Постанову, якою запроваджується механізм формування відомостей про **масив земель сільськогосподарського призначення** в базі даних Державного земельного кадастру – Постанова Кабінету Міністрів України № 476 від 05.06.2019 р. «Про затвердження