

ЗМІНА СКЛАДУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЗА НОВОЮ МЕТОДИКОЮ РОЗРАХУНКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ НА ПРИКЛАДІ МІСТА ТЕРЕБОВЛЯ

НТУ «Дніпровська політехніка»

Шкорина Катерина Сергіївна
Наукові керівники: д.т.н., проф. Бабій Катерина Василівна,
ст.викл. Гойчук Алла Петрівна

Нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок є базою оподаткування і способом врегулювання економічних відношень між державою та землекористувачами, землевласниками й орендарями. Є певний перелік випадків обов'язкового проведення НГО земельних ділянок, який передбачений Законом України про оцінку землі [1]. Але розглянемо тільки ті, які насамперед пов'язані з Методикою НГО земельних ділянок, а саме:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкуванні спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкуванні ними за законом, так і випадків спадкуванні ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкуванні власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

Регулювання земельних відносин насамперед виконується через введення низки нормативно-правових актів на рівні держави з контролем обов'язкового їх виконання. Тому до методик розрахунку НГО земель приділяється особлива увага з боку держави.

За період існування нашої країни як суверенної держави нормативно-правові акти і методичні рекомендації щодо розрахунку нормативної грошової оцінки за землями сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення змінювались декілька разів (їх попередні версії наведені в документах [2,3]), тоді як для земель населених пунктів до 2021 року була єдина Методика 1995 року [4]. Ця Методика мала свої переваги й недоліки.

В першу чергу виконувалась інвентаризація земель саме населеного пункту та досліджувалось їх функціональне використання. В друге, виконувався великий об'єм робіт стосовно збору інформації щодо капітальних вкладень у розвиток міста. Земля в межах населених пунктів обраховувалась за базовою вартістю метра квадратного землі в населеному пункті. Для цього вели окремо документацією, яка обґрунтовувала розвиток, розширення, зміну вартості земель населеного пункту. І в третє, виконувався комплекс робіт з обґрунтування зміни зонального індексу цінності земель і були карти розповсюдження локальних коефіцієнтів.

Все вище перераховане можна побачити у Технічній документації 2019 р. міста Теремовля. У даному населеному пункті є певна структура земель. Це землі населеного пункту, які складаються з

- забудовані землі,
- землі транспорту та зв'язку, землі технічної інфраструктури,
- землі які використовуються для відпочинку,
- присадибні ділянки, змішаного використання та сільськогосподарські (крім присадибних ділянок), у тому числі сільськогосподарські угіддя, під господарськими будівлями та дворам,
- ліси та лісовкриті площі, відкриті землі без рослинного покриву, землі зайняті відкритими розробками,
- внутрішні води, заболочені землі,
- смуга відводу залізниці.

Таким чином при складанні технічної документації досліджувались, аналізували та приймали участь у розрахунках землі в межі міста Теремовля площею 5550000 кв.м., а з врахуванням села Сади -10684000 кв.м.

Але за пропозицією громадського регулювання на рівні держави в 2021 році були проведені кардинальні зміни в нормативно-правових актах щодо розрахунку НГО земельних ресурсів. В результаті Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [4], сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення [2,3] втратили свою чинність, а замість них введена єдина Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок [5]. Ця Методика надає можливість застосовувати єдиний підхід розрахунку до всіх земельних ресурсів. За думкою провідних фахівців вона значно спрощує процедуру і методологію розрахунку.

Виконаний аналіз процедури розрахунку НГО за новою Методикою для міста Теремовля. Перша відмінність складається в тому, що в 2019 році місто Теремовля ще не належало до жодної об'єднаної територіальної громади (ОТГ). Наразі місто є адміністративним центром Теремовлянської Територіальної Громади. Крім адміністративного центру до складу Громади входять ще 27 сел, території яких є суміжними. Сумарна площа Теремовлянської Територіальної Громади складає 440.7 км² з населенням 30 861 особа на 2020 рік [6]. Ідея Нової Методики полягає в тому, що Громади можуть замовити одну нормативно-грошову оцінку в межах своєї території. Проведення НГО буде для земель усіх ТГ: населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення, водного фонду, лісового фонду, рекреаційного та історико-культурного фонду.

За Методикою 2021 року розрахунок НГО виконується за нормативом капіталізованого рентного доходу (далі Нрд), який був розрахований як середня базова вартість для категорій населених пунктів по чисельності. Це означає, що Нрд буде однаковим для населених пунктів та територій ТГ, які віднесені до однієї групи населених пунктів в залежності від показників чисельності. До земель сільськогосподарського, природно-заповідного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення та землі водного фонду буде використовуватись Нрд, визначений для кожної із цих

категорій. Крім цього Постанова КМУ №1147 містить велику кількість даних у вигляді додатків. Завдяки цьому виключається дуже трудомісний етап розрахунку базової вартості 1 м². В результаті маємо зменшений кошторис на виконання робіт. Для замовлення розрахунку НГО усіх дев'яти категорій достатньо замовити лише одну технічну документацію, що значно економить час та кошти громади.

Виникає питання стосовно визначення вартості щодо розрахунку НГО для земель всієї ОТГ разом із землями сільськогосподарського призначення. До їх складу входять землі всіх форм власності, а це не тільки державні і комунальні, а приватні. Тому виникає ще одне питання «Приватні землі також будуть оцінювати за державні кошти?». Спираючись на законодавчу базу Нової Методики можливо дати однозначну відповідь, що так. Землі всіх форм власності будуть оцінюватись за державні кошти. Але можна запевнити, що таке рішення не є позитивним для власників приватних земель. Як було сказано на початку НГО проводиться для визначення розміру земельного податку. Після проведення нормативної грошової оцінки за Новою Методикою вартість земель та сума податку зросте, через те, що всі категорії земель будуть обчислюватись однаково.

Перелік посилань

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15, ст.229. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
2. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : постанова Каб. Міністрів України, Методика від 16.11.2016 р. № 831. Дата оновлення 10.11.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>
3. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): постанова Каб. Міністрів України, Методика від 23 листопада 2011 р. № 1278. Дата оновлення 10.11.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF>
4. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: постанова Каб. Міністрів України, Методика від 23.03.1995 №213. Дата оновлення 10.11.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>
5. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: постанова Каб. Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF>
6. Офіційний сайт Терехівської Територіальної Громади. URL: <https://terebotg.in.ua/>