

Назаренко Н.Ю. студентка спеціальності 193 Геодезія та землеустрій
Науковий керівник: Клюка О. М., к. т. н., доцент кафедри цивільної безпеки, охорони праці, геодезії та землеустрою
(Кременчуцький національний університет імені Михайла Остроградського, м. Кременчук, Україна)

ТРАНСФОРМАЦІЯ МЕТОДИКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ В УКРАЇНІ

Нормативна грошова оцінка (НГО) земель в Україні є однією із найважливіших важелів у системі регулювання земельних відношень. Зокрема, НГО використовується, як база для справляння земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, державного податку, єдиного податку тощо, відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [1]. За своїм змістом НГО земель належить до класичних задач просторового аналізу, оскільки її виконання потребує врахування впливу комплексу факторів, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

Починаючи з другої половини 1990-х років в Україні було прийнято три окремих методичних підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме:

- постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [2];
- постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів» [3];
- постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [4].

1995 року вперше була затверджена Методика нормативно грошової оцінки земель населених пунктів, на заміну якої у 2006 році з'являється Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

Методичні засади нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів були оновлені, відповідно, у 2016 та 2011 роках. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів протягом майже двадцяти років здійснювалась на методичній базі середини 1990-х років, що відзначається відсутністю єдиних підходів та об'єктивної інформаційної бази для розрахунку окремих компонентів оцінки вартості земель населених пунктів.

Результатом різноплановості методичних підходів оцінки земель різних категорій земель виявилась неузгодженість показників оцінки, необхідність багатократного складання трьох різних видів технічних документацій із нормативної грошової оцінки земель в межах громад, що значно ускладнює проведення оцінки та збільшує витрати.

Метою державного регулювання є необхідність уніфікації існуючих на той час методик нормативної грошової оцінки земель різних категорій та розташування шляхом узгодження їх у відповідність до вимог Закону України «Про оцінку земель». Тому, за новою Методикою об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки та землі усіх категорій та форм власності. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок повинна визначатися як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки за встановленими і затвердженими нормативами, що дозволить отримати однорідний розподіл показників нормативної грошової оцінки земель територіальних громад [5].

Наразі існує єдина методика оцінювання. Оцінка стала зрозумілішою для фахівців, користувачів, орендарів. Акцент не робиться виключно на території населених пунктів, що свого часу стало серйозною перешкодою для затвердження результатів оцінки. В 2019 році відбулися зміни в законодавстві відповідно до яких оцінку на території громади запроваджує сільська, селищна, міська рада. Звідси – потреба єдиної на всю територію громади оцінки, яка не виділятиме окремі території земель.

Для практичного застосування нової Методики не треба шукати додаткові відомості та документи, адже за старими методиками розробник часто опинявся в конфузній ситуації з відсутністю даних для розрахунків.

Відповідно до нової Методики [5], для населених пунктів які формують зону впливу були визначені райони і сільські ради які підпадають під цю зону і визначений відповідний коефіцієнт Км1.

Змін зазнало і оціночне зонування населених пунктів. Відповідно до Методики [5] оціночне зонування робиться на територію всієї громади. Критерії для цього залишилися незмінними. Також за новою методикою ми відійшли від поняття «економіко-планувальні зони» та перейшли на оціночні райони. Не повинно бути оціночних районів які одночасно потрапляють на територію населених пунктів і за її межі. Зонування – найбільш складний процес. В минулому цей процес поділявся на кадастрове та економіко-планувальне зонування, у зв'язку з чим виникла потреба перейти до одного поняття.

Прийняття нової Методики забезпечує єдиний підхід до проведення оцінки за єдиною формулою земель усіх категорій, незалежно від місця розташування в межах громади; дозволяє використовувати лише ті дані про об'єкт оцінювання, що можуть бути однозначно визначені та підтвержені; дозволяє проводити та затверджувати нормативну грошову оцінку всіх земель в межах території територіальної громади одночасно за однією технічною документацією; забезпечує спрощення та прозорість механізму розрахунку нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки; зобов'язує внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок до Державного земельного кадастру, що дозволяє надавати відомості споживачам у автоматизованому режимі.

Список використаних джерел:

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення 08.11.2024 р.)
2. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text> (дата звернення 08.11.2024 р.).
3. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 08.11.2024 р.).
4. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text> (дата звернення 08.11.2024 р.).
5. Про затвердження Методики НГО земельних ділянок: постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 08.11.2024).