

УДК 332.64:657.47:005.52

Харченко Т.В., студентка гр. 193-19-1**Науковий керівник: Бабій К.В., професор кафедри геодезії***(Національний технічний університет «Дніпровська політехніка», м. Дніпро, Україна)*

АНАЛІЗ ЗМІН ОСНОВНИХ ПОЛОЖЕНЬ МЕТОДИКИ РОЗРАХУНКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

Нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок є основою врегулювання земельних відношень між державою та землекористувачами й землевласниками, адже за її результатами розраховують суму земельного податку чи орендної плати, що буде надходити до бюджету громади. Процедура розрахунку регламентується нормативно-правовими актами. Даний вид оцінки землевпорядники виконують на основі Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яку затверджують на рівні Кабінету Міністрів України.

За період останньої земельної реформи та становлення ринку земельних відносин було затверджено декілька Методик розрахунку НГО як для окремих категорій земель, так і останньої загальної для всіх категорій від 3 листопада 2021 р. № 1147 [1]. І ця методика є кардинальною зміною нормативно-правової бази оцінка, тому як до неї існувало 3 різні Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [2], несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [3], населених пунктів [4]. Одразу після прийняття методики [1] всі інші втратили чинність.

Необхідність нової Методики можна пояснити тим, що внаслідок розірваності методичного поля оцінки були наявні значні диспропорції у показниках оцінки, необхідність багатократного складання трьох різних видів технічних документацій із нормативної грошової оцінки земель в межах громад. В наслідок чого було ускладнено процес проведення оцінки та збільшення витрати на її проведення.

Головною особливістю від попередніх Методик є те, що в новій Методиці «об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини)» [1]. При цьому нова Методика об'єднує старі підходи до оцінки земель, але є деякі відмінності, які встановлені і наведені в таблиці 1 для земельних ділянок населеного пункту.

Таблиця 1

Зіставлення параметрів Методик розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки населеного пункту, грн.

За Методикою 1995 р. [4]	За Методикою 2021 р. [1]
$Ц_H = \frac{B \cdot H_{\Pi}}{H_K} K_{\Phi} K_{M1} K_{M2} K_{M3} \Pi_D$	$Ц_H = H_{PД} K_{M1} K_{M2} K_{M3} K_{M4} K_{ЦП} K_{МЦ} K_{НП} \Pi_D$
В – витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту, грн. за 1 м ²	H _{рд} – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі
H _п – норма прибутку (6%)	–
H _к – норма капіталізації (3%)	–
K _{м1} – коефіцієнт, який характеризує регіональні фактори місцеположення земельної ділянки, зокрема: а) чисельність населення та адміністративний статус населеного	K _{мц} – коефіцієнт, який враховує

пункту, його місце в системі розселення;	особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням
б) розміщення в межах населених пунктів, розташованих у приміських зонах великих міст	K_{M1} – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст
в) розміщення в межах населених пунктів, що мають статус курортів	K_{M2} – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів
г) розміщення в межах зон радіаційного забруднення	K_{M3} – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення
K_{M2} – коефіцієнт, що враховує територіальну неоднорідність містобудівної цінності земель у межах населеного пункту (економіко-планувальне зонування території населеного пункту)	K_{M4} – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки
K_{M3} – коефіцієнт, що враховує локальні фактори місця розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони	–
K_{Φ} – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки	$K_{ЦП}$ – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру
*У формулі коефіцієнт індексації не зазначено, але він враховується, коли видається витяг із технічної документації, а також при розрахунку орендної плати і земельного податку	K_{HI} – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки
P_d – площа земельної ділянки, m^2	P_d – площа земельної ділянки, m^2

Аналіз складових обох формул розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки населеного пункту (див. табл. 1) свідчить, що підхід до розрахунку змінився. В першу чергу змінилася база розрахунку: якщо раніше окремо розраховувались витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту, до якого вводились коефіцієнти прибутку та капіталізації (це був великий шматок роботи землевпорядника), то зараз його замінили нормативом капіталізованого рентного доходу за одиницю площі ($H_{рл}$). Цей показник спрощує процедуру розрахунку. Також необхідно відзначити, що відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [5] нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, тобто формулу привели у відповідність із зазначеним поняттям.

Стосовно коефіцієнтів за місцеположення земельної ділянки K_M виявлені зміни за їх суттю та змістом. Залишились коефіцієнти, які враховують розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст K_{M1} , наявність курортно-рекреаційного значення населених пунктів K_{M2} та меж зон радіаційного забруднення K_{M3} . Коефіцієнти K_{M1} і K_{M2} стали більш деталізовано зазначати, а саме визначені які існують великі міста, їх зони впливу і населені пункти курортно-рекреаційного значення. Проте значення коефіцієнту K_{M1} зменшилося для міст з

великою кількістю населення. Також нова Методика [1] не передбачає уваги конкретних фізичних характеристик земельної ділянки. Так в попередній Методиці був коефіцієнт, що враховував локальні фактори місця розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони, де враховувались позитивні чи негативні фактори. Так, наприклад, можна було ввести коефіцієнт, що знижує НГО при відсутності деяких комунікацій або невігідних геологічних умовах, і навпаки ввести коефіцієнт, що підвищує НГО при особливо сприятливих умовах.

Проаналізувавши складові формул із попередніх Методик і порівнявши їх з показниками із нової Методики, було встановлено, що формула розрахунку НГО Методики [1] об'єднала показники та коефіцієнти, які вже існували у трьох Методиках, що на даний момент втратили чинність.

Нова Методика передбачає, що від тепер результати нормативної грошової оцінки земельних ділянок будуть вноситися до геоінформаційної системи Державного земельного кадастру, що призводить до надання відомостей про оцінку земельних ділянок у разі потреби землевласникам та землекористувачам у автоматизованому режимі за допомогою програмного забезпечення.

Отже, перш за все нова Методика призводить до уніфікації розрізнених Методик. В наслідок чого проведення та затвердження нормативної грошової оцінки всіх земель в межах території територіальної громади виконується одночасно за однією технічною документацією.

Формула обчислення НГО земельної ділянки відповідає затвердженому законом поняттю про НГО. Підхід до розрахунку хоч змінився, але він поєднує у собі вже відомі раніше показники та коефіцієнти.

Перелік посилань

1. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147.
2. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831.
3. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278.
4. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213.
5. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV.