

*Кушнірук Т.М., к. с.-г. наук, доцент,
Ясінецька І.А., д. е. наук, професор,
Додурич В.В., асистент,
Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»*

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ В УКРАЇНІ

Економічне регулювання земельних відносин є одним із визначальних факторів управління соціально-економічним розвитком країни. При цьому в умовах ринкових земельних відносин особливо важливого значення набуває грошова оцінка земель, що є базою для справляння фіскальних платежів за користування землею.

У зв'язку з відсутністю розвинутого ринку землі та нерухомості виникла необхідність використання неринкових механізмів з метою визначення ціни земель. Регуляторами земельного ринку, як частини системи ринкових відносин, є власне його закони, закони вартості, конкуренція, ціни, попит і пропозиція, а також норми права.

До найважливіших економічних регуляторів земельних відносин належить нормативна грошова оцінка земельних ділянок, що застосовується для визначення розміру податку на землю, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за землі державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Проблеми оцінки земель, у тому числі населених пунктів, завжди становили предмет досліджень світових науковців, зокрема А. А. Варламова, С. М. Волкова, Д. К. Еккерта, С. І. Кабакова, П. Ф. Лойко, А. П. Ромма, А. Сміта, Д. П. Фрідмана та інших.

Питання оцінювання та еколого-економічного використання природних ресурсів висвітлено у працях багатьох вітчизняних учених-економістів, таких як: Д. І. Бабміндра, І. К. Бистряков, В. М. Вакуленко, В. М. Геєць, Б. М. Данилишин, Ю. Ф. Дехтяренко, Д. С. Добряк, С. І. Дорогунцов, О. І. Драпіковський, Ш. І. Ібатуллін, В. М. Заяць, О. П. Канаш, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, А. Г. Мартин, Ю. М. Палеха, І. А. Розумний, О. В. Степенко, А. М. Третяк, М. А. Хвесик та інших.

Методичні засади проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні розроблялися переважно на початку земельної реформи у другій половині 1990-х

років і базувалися на спрощених підходах до визначення цінності територій, не завжди узгоджуючись із земельним законодавством.

Грошова оцінка земель є важливим елементом здійснення земельної та економічної реформ в Україні, інтегральною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та інших показників земельних ділянок. Вона створює підґрунтя для впровадження механізму оподаткування земель та справляння інших платежів у процесі цивільного обігу земельних ділянок.

До основних завдань грошової оцінки земель належить вибір достовірної, актуальної вихідної інформації. Якість такої оцінки залежить насамперед від використання необхідної вхідної документації про оцінювані об'єкти.

У зв'язку з розвитком українського земельного ринку все частіше виникає об'єктивна потреба визначення ринкової вартості земельної ділянки. Крім того, на території України з періодичністю не частіше ніж 1 раз на 5 років проводяться роботи з актуалізації результатів нормативної грошової оцінки земель. Однією з проблем, з якою стикаються оцінювачі, є недосконалість її інформаційного забезпечення.

Однією із найбільших проблем, пов'язаних з оцінкою земель населених пунктів згідно із загальноприйнятою методикою, є дефіцит інформації для визначення базової вартості 1 м² їх території, яка є основою для всіх подальших розрахунків. Нечіткою є процедура обчислення коефіцієнтів, що враховують функціональне використання земельної ділянки. Унаслідок цього фактично оцінюються не властивості земельної ділянки, а господарський статус землекористувача тощо. [1]

Зазначене обумовлює значну актуальність наукових досліджень, які стосуються вдосконалення методичних засад грошової оцінки земельних ресурсів у населених пунктах в умовах ринкових земельних відносин.

Інформаційне забезпечення нормативної грошової оцінки населених пунктів в Україні має базуватися на достовірних і якісних даних про об'єкти оцінювання. Дослідження показали, що інформаційне забезпечення оцінки в ринкових умовах є недостовірним без використання сучасних інформаційних технологій та засобів комунікації, котрі й повинні становити його основу.

За результатами виконаного аналізу з'ясовано, що методичне забезпечення оцінки земель населених пунктів є недосконалим, практично незмінним з 1996 р., тому воно потребує коригування нормативних показників відповідно до сучасних ринкових умов. [2]

Метою оцінки земель населених пунктів насамперед є їх оподаткування, тому використання показників оцінки для фіскальних і регуляторних цілей має важливе економічне та соціальне значення для держави.

На основі результатів моніторингу показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів виявлено, що найбільша середня (базова) вартість 1 м² характерна для м. Київ – 15 465 грн, по Україні вона становить 13 231 грн.(це в середньому за 2021 рік). Однією з ключових складових, які безпосередньо впливають на остаточне значення середньої (базової) вартості 1 м² при проведенні нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є нормативи капіталізованого рентного доходу. Відповідно, основна мета нормативної оцінки земель населених пунктів – це визначення достовірних показників нормативів капіталізованого рентного доходу за допомогою моделювання.

Земля як основа економічної, соціальної, виробничої та іншої діяльності має вартість, а адекватна оцінка землі є однією з важливих умов нормального функціонування і розвитку економіки. Оцінка вартості земельних ресурсів – ключовий фактор регулювання обороту землі й однаково важлива для цілей оподаткування, кредитування та ін. Наразі в Україні через війну з російською федерацією припинено реформування земельно-майнових відносин. Важливу роль у сталому розвитку цієї галузі відіграє створення методик оцінки земельних ресурсів, здатних урахувати всі специфічні фактори земельних питань у країні.

Оцінка земель населених пунктів є однією з найважливіших процедур серед комплексу робіт із підготовки інформації для державного земельного кадастру. При цьому головна специфіка міських земель полягає у значно вищій вартості цих територій по відношенню до інших категорій земель. Це пояснюється високим ступенем їх урбанізації і вкладених капітальних витрат.

Найважливішу роль у формуванні бюджетів усіх рівнів відіграє податок та орендна плата, які, у свою чергу, складаються здебільшого з вартості земель населених пунктів, що визначається в результаті здійснення нормативної грошової оцінки.

Розраховану нормативну грошову оцінку земельних ділянок законодавчо визначено базою оподаткування. Крім того, законодавець змінив принципи формування місцевих бюджетів за рахунок плати за землю. Згідно із статтею 18 закону нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій». Згідно із вимогами статей 20, 23 цього закону за результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного

пункту складається технічна документація, яка затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. У пункті 2 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України № 213 від 23 березня 1995 р., передбачено, що такий витяг видається територіальними органами центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та земельних відносин за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує семи робочих днів з дати надходження відповідної заяви. Згідно із додатком 3 до постанови Кабінету Міністрів України № 835 від 1 серпня 2011 р. ця послуга надається на безоплатній основі. Відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги», розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг» № 523-р від 16 травня 2014 року з 1 січня 2015 року такі послуги надаються виключно через центри надання адміністративних послуг, які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування. Здійснюється також видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки. На основі правових норм громадяни та юридичні особи з метою отримання адміністративних послуг мають можливість звертатися до відповідних центрів надання адміністративних послуг.

Для обґрунтування системи коригувальних коефіцієнтів досліджено провідні установи щодо коригування показника рентного доходу із застосуванням як прямих розрахунків, так і методів експертної оцінки окремих груп показників та визначення рівня їх впливу на загальний результат. Установлено, що існуючі методичні підходи до визначення показника рентного доходу потребують системних змін та вдосконалень. [3]

Організаційно-правовий механізм нормативної грошової оцінки земель населених пунктів потребує поглибленого реформування. Весь цикл, починаючи з безпосередньо виготовлення документації щодо оцінки земель населених пунктів і закінчуючи отриманням громадянами та юридичними особами даних цієї оцінки, необхідно спростити до технічної процедури. Дані власне грошової оцінки населених пунктів слід внести до Державного земельного кадастру, а саме автоматизованої Національної кадастрової системи із забезпеченням відкритого доступу через сучасні засоби інформації, проте наразі це не

можливо. У зв'язку із введенням в Україні воєнного стану, публічна кадастрова карта була відключена. До припинення дії воєнного стану, відновлювати роботу публічної кадастрової карти поки що не планується.

Список використаних джерел:

1. Лихогруд О.М. Наукові підходи до визначення цінності земельних ресурсів містобудівних систем у ринкових умовах // Агросвіт. 2016. № 6. С. 62–68
2. Лихогруд О.М. Історичні аспекти формування процесу оцінювання земель населених пунктів в Україні / Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. № 10. С. 637–642.
3. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya-metodichnikh-zasad-normativnoji-groshovoji-otsinki-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya>