

ЕКОНОМІКА. ІПОТЕКА ЗЕМЕЛЬ, ОРЕНДНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ, КАПІТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

УДК: 332.2:332.36

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.03.06>

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ТА ВИКЛИКИ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Й.М. ДОРОШ,

доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН,

Інститут землекористування НААН України

e-mail: landukrainenaas@gmail.com

А.В. ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ,

Інститут землекористування НААН України

e-mail: andrey0037@gmail.com

А.Й. ДОРОШ,

PhD з економіки

E-mail: doroshandriy1@gmail.com

Інститут землекористування НААН України

О.С. ДОРОШ,

доктор економічних наук, професор,

Національний університет біоресурсів і природокористування України,

м. Київ,

e-mail: dorosh_o@nubip.edu.ua

Анотація. Здійснено детальне дослідження та аналіз затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок щодо можливості її застосування, та виявлення проблем, що виникають у процесі її реалізації. Розглянуто основні аспекти нормативної грошової оцінки земельних ділянок та її вплив на розвиток територіальних громад в Україні. Вивчено та проаналізовано методичні, економічні та нормативні проблеми визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за чинною методикою як важливого економічного інструменту регулювання земельних відносин та економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель.

Виявлено методологічні та технічні недоліки в процесі визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок територіальних громад та обчисленні розмірів нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки.

Встановлено, що хоча відповідно до Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка є «капіталізованим рентним доходом», чинна методика її визначення базується не на доході, що може бути отриманий від використання земельної ділянки, а на фіксованих табличних нормативах, які диференційовані за чисельністю населення адміністративного центру громади. Лише для земель сільськогосподарського призначення доходи від їх використання враховуються чинною методикою, проте вони враховуються через бали бонітетів ґрунтів, які не актуалізовувалися з 1980-х років.

Виявлено, що внаслідок фактично відсутньої індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, надходження місцевих бюджетів щороку не зростають щонайменше на 0,6 млрд грн у масштабах України.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, земельні ділянки, територіальні громади, місцеві бюджети, методичні рекомендації

Постановка проблеми

Земля, як просторовий базис та об'єкт виробництва, завжди відігравала важливу роль у розвитку суспільства та економіки. Її раціональне використання стає ключовим завданням, спрямованим на забезпечення сталого розвитку та оптимізацію ефективного використання цього природного ресурсу. Одним з основних інструментів для досягнення цієї мети є грошова оцінка земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок за своєю сутністю має бути побудована на системному підході до визначення їх вартості, який враховує різноманітні фактори та показники. Ця оцінка базується на рентній цінності земельних ділянок. Законом України «Про оцінку земель» визначено нормативну грошову оцінку земельних ділянок наступним чином: «капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами».

Кабінетом Міністрів України постановою № 1147 від 3 листопада 2021 р. затверджено методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок (надалі – Методика), яка об'єднує попередні методики нормативної грошової оцінки земель в Україні. Її метою є здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок не залежно від їх категорій та форм власності, що знаходяться на території громад. Це робиться в рамках організаційної єдності процесу оцінки і враховує вимоги чинного законодавства, оновлюючи методику оцінки відповідно до нього [1].

Щодо трьох методик здійснення нормативної грошової оцінки земель, які об'єднує нова методика, то йдеться про: Постанову Кабінету Міністрів України № 213 від 23 березня 1995 р. «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [2]; Постанову Кабінету Міністрів України № 1278 від 23 листопада 2011 р. «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського

призначення (крім земель населених пунктів)» [3]; Постанову Кабінету Міністрів України № 831 від 16 листопада 2016 р. «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [4].

Важливо відзначити, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок територіальних громад є базисом для визначення розміру земельного податку. Цей податок, у свою чергу, є джерелом наповнення бюджетів територіальних громад та відіграє важливу роль у фінансуванні розвитку інфраструктури, соціальних програм та інших потреб громадян.

Відповідно затверджена Постановою Кабінету Міністрів України № 1147 від 3 листопада 2021 р. методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок потребує детального дослідження та аналізу щодо можливості її застосування, та виявлення проблем, що виникають у процесі її реалізації. В даній статті ми розглянемо основні аспекти нормативної грошової оцінки земельних ділянок та її вплив на розвиток територіальних громад в Україні.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

А.М. Третяк, В.М. Третяк та А.О. Вольська здійснили дослідження та аналіз чинної Методики, якою, як вони стверджують, передбачено спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні. Вищезазначені науковці вбачають невідповідність сутності нормативної грошової оцінки, яка за законом має відображати капіталізований рентний дохід, а за Методикою базується на витратах на облашту-

вання території, а не на дохід, який можна отримати від використання земельної ділянки в залежності від категорії земель та цільового призначення земельної ділянки. Також вони зосередились на обчисленні нормативної оцінки сільськогосподарських земельних ділянок та порівнянні їх вартості обчисленої за чинною методикою, та методикою, що втратила чинність [5].

Метою дослідження – є вивчення та аналіз методичних, економічних та нормативних проблем визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за чинною Методикою як важливого інструменту регулювання земельних відносин та стимулювання раціонального використання і охорони земель.

Матеріали і методи наукового дослідження

У рамках дослідження розроблено технічну документацію із землеустрою щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок Глеюватської сільської територіальної громади Дніпропетровської області в рамках якої проаналізовано методичних, економічних та нормативних проблем визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за чинною Методикою. Вивчене законодавство в контексті нормативної-грошової оцінки земельних ділянок.

Виклад основного матеріалу

Нашу аналітику чинної методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок варто розпочати з того, що вона дійсно об'єднала в собі три різних методики, що були чинними до прийняття чинної. Усі ці три ме-

тодики стосувалися різних частин території громади, або ж земель різного цільового призначення. Відповідно існувала необхідність розробляти три окремих технічних документації із землеустрою. Проте часто траплялась ситуація, коли органи місцевого самоврядування замовляли розроблення лише одного чи двох видів технічної документації, відповідно нормативна грошова оцінка не була проведена для всіх земель громади. Чинна методика вирішує цю проблему, якщо її розроблення замовляється на всю територію громади. Автори методики та Кабінет Міністрів України, який її затвердив, надали можливість органам місцевого самоврядування замовляти виконання робіт з нормативної грошової оцінки земельних ділянок на частину території громади. Проте автор Методики не визначив, в якому випадку та яким чином визначається ця частина території [1].

Однією з переваг чинної методики, на яку ми звернули увагу є те, що оціночні райони визначаються не лише в межах населених пунктів, але й за їх межами. Це надає можливість при зміні цільового призначення земельної ділянки з сільськогосподарського на несільськогосподарське у рамках тієї ж технічної документації визначити її нормативну грошову оцінку як несільськогосподарської за рахунок визначеного для цієї ділянки коефіцієнту Км4 у рамках оціночного району [1].

Ведучи мову про визначення коефіцієнтів зазначимо, що багато методологічних та технічних питань виникає до обчислення Кмц для сільськогосподарських земель. На відміну від коефіцієнту Км4 (для якого п. 10 методики чітко визначено

округлення до третього знаку після коми), для Кмц правило округлення методикою не визначено. Відповідно правових підстав його заокруглювати до третього знаку після коми немає, що вносить певне непорозуміння в процес обчислення. Проте для ділянок площею понад 30 га, в залежності від балу бонітету, заокруглення до третього знаку після коми коефіцієнту Кмц впливає на остаточне значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Відповідно, чим більшою є площа ділянки, тим більшою буде розбіжність, яка може впливати на розмір плати за землю чи орендної плати. У рамках дослідження здійснивши відповідні розрахунки встановлено, що для умовної земельної ділянки площею 10 000 га при заокругленні значення коефіцієнта Кмц до десятого знаку після коми, не виникатиме розбіжності в остаточному значенні нормативної грошової оцінки земельної ділянки від такого ж обчислення без заокруглення значення коефіцієнта Кмц незалежно від значень інших складових такого обчислення. Так як умовна земельна ділянка площею 10 000 га є більшою за найбільшу земельну ділянку сільськогосподарського призначення зареєстровану в Державному земельному кадастрі, ми використовували заокруглення до десятого знаку після коми в рамках розроблення технічної документації із землеустрою щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок Глеюватської сільської територіальної громади Дніпропетровської області [1].

Формула для обчислення коефіцієнту Кмц для сільськогосподарських угідь наведена в п. 12 методики, проте не зазначено, як обчислювати цей коефіцієнт, якщо на земельній ді-

лянці наявні кілька агровиробничих груп ґрунтів та/або кілька видів угідь. Пунктом 20 Методики визначено, що: «у разі розташування земельних ділянок у межах кількох оціночних районів та/або адміністративно-територіальних одиниць, та/або категорій лісів нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок визначається як сума нормативних грошових оцінок їх частин, що розташовані у відповідних землеоціночних районах та/або адміністративно-територіальних одиницях, та/або категоріях лісів», проте нічого не сказано про зазначені вище випадки, які трапляються набагато частіше. Відповідно постає питання, яким чином обчислювати нормативну грошову оцінку земельних ділянок, в межах яких є різні види угідь та різні агровиробничі групи ґрунтів [1].

Першою проблемою в такому випадку є те, що просторове розташування угідь у межах земельних ділянок відсутнє серед відомостей Державного земельного кадастру. Тобто відсутність просторовий облік угідь, через що за наявності одночасно різних видів угідь та різних агровиробничих груп ґрунтів встановити просторовий перетин між угіддями та ґрунтами неможливо. Отже, в рамках виконання робіт з нормативної грошової оцінки земель Глеюватської сільської територіальної громади нами було прийнято рішення вважати, що ґрунти рівномірно розподілені між усіма угіддями, адже іншим чином неможливо обчислити значення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, на яких наявні одночасно різні угіддя та різні агровиробничі групи ґрунтів за чинною Методикою. Це є не стільки недоліком Методики, скільки проблемою, оскільки в Укра-

їні відсутній просторовий облік видів угідь. Проте вважаємо, що Методика повинна містити вказівку, яким чином обчислюється нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок.

Другою проблемою є те, що порядок обчислення не визначено Методикою. У третьому пункті методики наведена формула, за якою обчислюється нормативна грошова оцінка земельної ділянки, тобто саме ділянки, а не її частини, не виду угіддя й не агровиробничої групи ґрунтів. Проте, для земельних ділянок, для яких Км4 визначається за оціночними районами, Методика дозволяє визначати нормативну грошову оцінку для частин такої земельної ділянки в разі, якщо така земельна ділянка розташована одночасно в кількох оціночних районах. Натомість, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення можливість визначення НГО для частини земельної ділянки не передбачена [1].

Є два підходи для обчислення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за формулою наведеною в пункті 3 Методики. Один з них полягає в тому, що за аналогією з оціночними районами можна здійснювати обчислення нормативної грошової оцінки різних угідь. У разі наявності різних ґрунтів у межах цих угідь також для кожного ґрунту в межах кожного з угідь. Тоді за сумою всіх отриманих значень знаходити нормативну грошову оцінку земельної ділянки. Іншим способом є визначення Кмц для земельної ділянки в цілому, обчисливши середньозважений Кмц кожного з угідь за середньозваженим Кмц кожної з агрогруп, після чого за середньозваженими Кмц кожного з угідь визначити Кмц земельної ділянки та здійснити розрахунок нормативної

грошової оцінки земельної ділянки. Математично кожен з цих прикладів є правильним, проте за рахунок заокруглень на різних етапах обчислень, результат обчислень обома способами може мати відмінності [1].

Також ми зіткнулись з ще однією технічною проблемою в процесі розробки нормативної грошової оцінки земельних ділянок Глеюватської сільської територіальної громади, а саме з тим, що отримані від Держгеокадастру дані щодо ґрунтів можуть бути неточними та містити помилки. Перша проблема, з якою ми зіткнулись, проявляється на краях земельних масивів, а саме виникають ситуації, коли ґрунтові карти не покривають частини земельних ділянок на краях земельних масивів. Більшість таких частин не перевищує 1% площі земельної ділянки, й відповідно за рахунок неточності картографічних матеріалів суттєвим є припущення, що на цій частині земельної ділянки вздовж її межі шириною кілька метрів ґрунт є тим же, що й на суміжній частині земельної ділянки. Проте, достеменно встановити даний факт без ґрунтових обстежень неможливо, а відповідно до п. 12 Методики, в разі, якщо агровиробнича група ґрунтів чи бал її бонітету для земельної ділянки чи її частини не визначено, використовується бал бонітету природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя. Також, виходячи з вимог щодо автоматизації, ми прийняли рішення для всіх частин земельних ділянок не залежно від їх площі, які не покриті ґрунтовими картами, приймати бал бонітету природно-сільськогосподарського району [1].

Іншою проблемою, з якою ми зіткнулись у процесі виконання ро-

біт з розробки технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок Глеюватської сільської територіальної громади є можливі помилки в балах бонітетів агровиробничих груп ґрунтів. Наприклад у наданих Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру матеріалах щодо агровиробничих груп ґрунтів на території Дніпропетровської області для частини агровиробничих груп ґрунтів бал бонітету для всіх сільськогосподарських угідь є однаковим, наприклад для агровиробничої групи ґрунтів 65е (чорноземи звичайні слабозмиті важкосуглинкові) бал бонітету в наданих даних для всіх угідь складає 38, а для агровиробничої групи ґрунтів 60е (чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні важкосуглинкові та їх залишково- та слабосолонцюваті відміни) бал бонітету пасовища дорівнює балу бонітету ріллі (45) та є більшим за бали бонітетів багаторічних насаджень (40) та сіножатей (24). Така ситуація повторюється і для балів бонітету інших агровиробничих груп ґрунтів.

Це не є проблемою чи недоліком пов'язаним з Методикою, проте призводить до викривлення результатів нормативної грошової оцінки земельних ділянок, коли нормативна грошова оцінка менш продуктивного виду угідь наближається до нормативної грошової оцінки більш продуктивного виду угідь чи перевищує його. Ми вважаємо такі дані помилковими, адже пасовища формують найнижчий рентний дохід серед усіх сільськогосподарських угідь. Відповідно їх бал бонітету на високопродуктивних ґрунтах не мав би бути рівним балу бонітету ріллі й більшим за бал бонітету багаторічних насаджень.

Якщо звернутись до додатку 9 Методики, в якій наведені бали бонітетів видів угідь для кожного природно-сільськогосподарського району, то здебільшого бал бонітету пасовищ є найменшим, лише інколи будучи рівним чи більшим за бал бонітету сіножатей у відповідному природно-сільськогосподарському районі [1]. Цей факт підтверджує наші припущення щодо помилок в даних щодо ґрунтів, походження яких є для нас незрозумілим.

Щодо балів бонітетів агропромислових груп ґрунтів є ще одне критичне питання. Нормативна грошова оцінка відповідно до статті 1 Закону України «Про оцінку земель» є «капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, визначеним за встановленими і затвердженими нормативами», а бали бонітетів є відповідно до Методики єдиним показником, який визначає рентний дохід від використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення [1, 6]. Відповідно, їх достовірність є ключовою для правильного визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок. На підставі наших досліджень стверджуємо, що бали бонітетів агропромислових груп ґрунтів наразі не відповідають сучасним реаліям сільськогосподарського землекористування.

Бали бонітетів агропромислових груп ґрунтів, затверджені постановою від 3 листопада 2021 р. № 1147 [1], востаннє актуалізовані в 1980-х роках і формувались виходячи з набору найпоширеніших сільськогосподарських культур, які вирощувались у кожному природно-сільськогосподарському районі. Сільськогосподарське виробництво зазнало значних змін протягом понад тридцяти років, а

саме змінився набір культур, їх сорти та технології вирощування, а також зросла урожайність цих культур при підвищенні ефективності технологічного процесу. Відповідно бали бонітетів необхідно актуалізувати, враховуючи також наявність та відсутність зрошення чи осушення на земельних ділянках. Тобто необхідно диференціювати бали бонітетів агропромислових груп ґрунтів у розрізі наявності доступу до меліоративних мереж.

Бали бонітетів агропромислових груп ґрунтів є не лише єдиним показником, який визначає рентний дохід від використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а загалом єдиним показником, що виражає дохід у рамках Методики, яка наразі об'єднує всі земельні ділянки не залежно від їх місця розташування та цільового призначення. Якщо ж говорити про житлову та громадську забудову, а також землі промисловості, то для них нормативна грошова оцінка визначається за нормативом капіталізованого рентного доходу, який визначається за додатками 1 та 2 Методики, тобто є фіксованими табличними значеннями. А.М. Третяк, В.М. Третяк та А.О. Вольська критикують даний підхід, адже: «новою методикою визначено, що для земель населених пунктів основою оцінки є не рентний дохід, а сума «витрат на облаштування території» які застосовувалися в попередній методиці», натомість Законом України «Про оцінку земель» визначено, що НГО є капіталізованим рентним доходом [1, 5, 6]. Поглиблюється ця проблема тим, що якщо раніше методика вимагала для кожного населеного пункту окреме обчислення «витрат на облаштування території», з яких визначався норматив капіталізованого рентного

доходу, то наразі цей норматив є фіксованим табличним значенням, який є єдиним для всіх земельних ділянок на території територіальної громади, а також диференціюється за значенням залежно від кількості населення адміністративного центру громади [1, 2]. Отже, норматив є повністю відірваним від дійсної потенційної дохідності земельних ділянок окремого населеного пункту, для яких визначається нормативна грошова оцінка.

Наведемо один приклад. У процесі розробки технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок на території Глеюватської сільської територіальної громади та вивчення територій суміжних громад ми зіткнулись з цікавим випадком. Наприклад, кар'єри та відвали ПАТ «Північний гірничо-збагачувальний комбінат», а також ПАТ «АРСЕЛОР-МІТТАЛ Кривий Ріг» знаходяться на територіях кількох громад. При цьому на території Глеюватської територіальної громади базова вартість, або ж норматив капіталізованого рентного доходу, такої земельної ділянки відповідно до додатку 1 Методики складає 87 грн/м², натомість аналогічне значення для такого ж промислового об'єкта на території Новолатівської територіальної громади складає 76 грн/м² [1].

Для того, щоб зрозуміти, яким чином визначені дані значення, звернемося до додатку 1 Методики. Отже, норматив капіталізованого рентного доходу для земельних ділянок, на яких розташовані зокрема такі промислові об'єкти визначається за кількістю населення, навіть не всієї громади, а лише її адміністративного центру. Так, як населення Глеюватки становить понад тисячу осіб, то Нрд для земельних ділянок на тери-

торії Глеюватської громади складає 87 грн/м², а на території Новолатівської – 76 грн/м² [1]. Отже, робимо висновок, що відповідно до чинної Методики норматив капіталізованого рентного доходу для земельних ділянок, на яких розміщені однотипні промислові об'єкти, визначається не за дохідністю цих об'єктів, а за кількістю населення адміністративного центру територіальної громади, в якій розташована дана земельна ділянка. Відповідно стверджуємо, що жодної економічної основи, не говорячи вже про потенційну дохідність земельних ділянок при визначенні нормативу капіталізованого рентного доходу не має. Такий підхід спотворює показники НГО земельних ділянок, що тягне за собою необ'єктивні розміри земельного податку та орендної плати за використання земель.

Іншою проблемою є те, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок побудована не на базі потенційного доходу отриманого від використання земельної ділянки не лише не сприяє капіталізації земельних ділянок, а й часто знецінює їх. Також викликає сумнів підхід, за яким максимальне значення коефіцієнту індексації є чітко визначеним статтею 289 Податкового кодексу України (15%), адже за такого підходу відбувається знецінення земельних ділянок у випадку, коли інфляція перевищує 15% [7].

Щодо сільськогосподарських угідь, то вони відповідно до повідомлення Держгеокадастру індексуються з значенням 100 відсотків, отже фактично не індексуються [8]. Відповідно з року в рік ці земельні ділянки знецінюються, внаслідок чого місцева податкова база в цій частині не зростає, отже зростання надходжень

до місцевих бюджетів значно відстає від економічних реалій. Тобто податкові надходження від справляння плати за землю в абсолютних числах зростають повільніше, ніж зростає інфляція, а особливо гостро це питання стоїть в сільських громадах.

Наприклад, нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земельних ділянок в середньому по Україні близька до 30 000 грн/га. Щонайменше 20 млн. га ріллі обробляється на підконтрольній території. Якщо припустити, що середня ставка земельного податку складає 1%, а інфляція за рік склала 10%, то в результаті отримуємо недоотримання місцевими бюджетами в масштабах держави 600 млн. грн.

Щодо знецінення земельних ділянок, то в контексті сільськогосподарських угідь постає питання, на чому ґрунтуються показники нормативів капіталізованого рентного доходу для сільськогосподарських угідь у розмірі 27 520 грн/га та окремий показник для ріллі в розрізі областей, який для Дніпропетровської області складає 30 251 грн/га [1]. Методика не дає на нього відповіді. Відповідно ми отримуємо середню оцінку орних земель, що дорівнює близько 30 000 грн за гектар, або приблизно \$800 (\$1100 на момент затвердження оцінки) за гектар. У 1995 році В.Я. Месель-Веселяк та М.М. Федоров на основі економічної оцінки сільськогосподарських земель України здійсненої в кінці 1980-х років обчислили нормативну грошову оцінку орних земель на рівні \$3564 за гектар у середньому по Україні [9]. Враховуючи те, що з 1995 року по 2021 рік, коли Методика була затверджена, економіка України, а з нею й сільськогосподарських сектор зростали та розвивались, а

добробут українців зростав, падіння нормативної грошової оцінки в 3-4 рази свідчить про можливу помилковість вихідних даних та методологічних підходів і потребує подальших досліджень.

Також потребує вирішення проблема топологічної ув'язки меж громади та меж агровиробничих груп ґрунтів пов'язана з формуванням електронного документа в вигляді XML-файлу. З метою збереження топології межі громади та меж агровиробничих груп ґрунтів, точки перетину меж агровиробничих груп ґрунтів з межами населених пунктів мають належати обом сутностям. Проте, якщо обчислити площу громади з врахуванням новоутворених координат точок перетину агровиробничих груп ґрунтів та межі громади, площа громади відрізняється від юридично визначеної, оскільки площа громади обчислюється за координатами поворотних точок межі громади без врахування будь-яких інших точок.

Висновки та пропозиції.

У процесі розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Глеюватської сільської територіальної громади нами здійснено дослідження та аналіз методичних, економічних та нормативних проблем визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України № 1147 від 3 листопада 2021 р. методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Нами встановлено ряд методичних, технічних та економічних проблем та неточностей у Методиці, що ускладнюють розробку технічної документації відповідно до неї, а та-

кож ставлять під сумнів економічну відповідність результатів з дійсністю.

Норматив капіталізованого рентного доходу для земельних ділянок, на яких розміщені однотипні промислові об'єкти, визначається не за дохідністю від використання земельних ділянок і відповідно нормативна грошова оцінка, яка відповідно до Закону базується на рентному принципі, не має на практиці прив'язки до ренти від використання земельних ділянок.

Усі наведені вище недоліки свідчать про необхідність переосмислення Методики, адже вона має дійсно спиратись на рентну основу. Використання даної методики для розрахунку НГО в громадах несе додаткову загрозу значного зниження податкової бази в територіальних громадах, чинить негативних вплив на ринок земельних ділянок. Також без усунення цих недоліків недоцільно переходити до масової оцінки земельних ділянок, адже вона не лише збереже в собі всі виявлені недоліки та проблеми, але й сприятиме їх подальшому накопиченню.

Список використаних джерел

1. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.
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>.
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>.

4. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Постанов Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/831-2016-п>.
5. Третяк А.М., Третяк В.М., Вольська А.О. Наукові проблеми методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні. Наукові перспективи. 2022. № 3(21). с. 131-144. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-3\(21\)-131-144](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-3(21)-131-144).
6. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
7. Податковий кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
8. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2022 рік. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. 2023. URL: <https://land.gov.ua/pro-indeksatsiiu-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2022-rik/>.
9. Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь. Економіка АПК. 1995. № 2. с. 11-16.

References

1. Metodyka normatyvnoi groshovoi otsinki zemelnyh dilianok. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 3 lystopada 2021 r. No. 1147 [Methodology of normative monetary assessment of land plots. Resolution of the Cabinet of Ministers

- of Ukraine dated November 3, 2021 No. 1147.]. (2021). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.
2. Metodyka normatyvnoi groshovoi otsinky zemel naselenykh punktiv. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 23 bereznia 1995 r. No. 213 [Methodology of normative monetary assessment of lands of settlements. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated March 23, 1995 No. 213.]. (1995). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text>.
 3. Metodyka normatyvnoi groshovoi otsinky zemel nesilskohospodarskoho pryznachennia (krim zemel naselenykh punktiv). Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 23 lystopada 2011 r. No. 1278 [Methodology of normative monetary valuation of non-agricultural lands (except lands of settlements). Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated November 23, 2011 No. 1278.]. (2011). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text>.
 4. Metodyka normatyvnoi groshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 16 lystopada 2016 r. No. 831 [Methodology of normative monetary assessment of agricultural lands. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated November 16, 2016 No. 831.]. (2016). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/831-2016-n>.
 5. Tretiak, A., Tretiak, V., Volska, A. (2022). Scientific problems of the method of normative monetary evaluation of land plots in Ukraine. Scientific perspectives. 3(21). 131-144. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-3\(21\)-131-144](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-3(21)-131-144).
 6. Pro otsinky zemel: Zakon Ukrainy vid 11 hrudnia No. 1378-IV [On land valuation: The Law of Ukraine dated December 11 No. 1378-IV.]. (2004). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
 7. Podatkovi kodeks Ukrainy [The Tax Code of Ukraine]. (2011). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
 8. Pro indeksatsiiu normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel za 2022 rik [About the indexation of the normative monetary valuation of lands for 2022]. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre. 2023. Available at: <https://land.gov.ua/pro-indeksatsiiu-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2022-rik/>.
 9. Mesel-Veseliak, V., Fedorov, M. (1995). Metodolohichni i metodychni pryntsyipy hroshovoi otsinky silskohospodarskykh uhid [Methodological and methodical principles of monetary assessment of agricultural land]. Ekonomika APK. 2. 11-16.

Dorosh Y., Tarnopolskyi A., Dorosh A., Dorosh O.

ISSUES AND CHALLENGES REGARDING THE DETERMINATION OF THE NORMATIVE MONETARY VALUATION OF LAND PLOTS WITHIN THE TERRITORY OF THE TERRITORIAL COMMUNITIES

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 323: 61-72.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.03.06>

Abstract. Abstract. A detailed study and analysis of the methodology for the normative monetary valuation of land plots approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated November 3, 2021 No. 1147 was carried out regarding the possibility of its application, and the identification of problems arising in the process of its implementation. The main aspects of

the normative monetary valuation of land plots and its influence on the development of territorial communities in Ukraine are considered. The methodical, economic and regulatory problems of determining the normative monetary valuation of land plots according to the current methodology as an important economic tool for regulating land relations and economic stimulation of rational use and protection of land have been studied and analysed.

Methodological and technical deficiencies were identified in the process of determining the normative monetary valuation of land plots of territorial communities and calculating the size of the normative monetary valuation of a separate land plot.

It was established that although according to the Law of Ukraine "On Land Valuation" the normative monetary value is "capitalized rental income", the current method of its determination is not based on the income that can be obtained from the use of the land plot, but on fixed tabular norms, which are differentiated according to population of the administrative center of the community. Only for agricultural lands, the income from their use is taken into account according to the current methodology, however, they are taken into account through soil quality scores, which have not been updated since the 1980s.

It was revealed that due to the fact that there is no indexation of the normative monetary valuation of agricultural land, the revenues of local budgets do not increase by at least UAH 0.6 billion every year on the scale of Ukraine.

Key words: *normative monetary valuation, land plots, territorial communities, local budgets, methodical recommendations.*
