

УДК 332.626:327.2

**МЕТОДИКА НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЯК
О Н О В Л Е Н И Й П Р О Є К Т Д Л Я О П О Д А Т К У В А Н Н Я**

Бречко З.М., здобувач освіти, 4 курс, спеціальність 193 Геодезія та землеустрій, Відокремлений структурний підрозділ „Рівненський фаховий коледж НУБіП України”

Науковий керівник: Біда П.І., к.т.н., викладач-методист

Нормативна грошова оцінка земель в Україні з середини 1990-х років використовується як база для справляння земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, єдиного податку IV групи тощо. Звичайно, обсяг фактично сплаченої плати за землю залежить не лише від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, але й від ставок земельного податку, що встановлюються органами місцевого самоврядування на територіях громад, а також ставок орендної плати, що фіксується у договорах оренди. Проте

беззаперечним залишається факт, що нормативна грошова оцінка є одним із найважливіших інструментів економічного регулювання земельних відносин в Україні.

Оскільки нормативна грошова оцінка земельних ділянок переважно виступає базою для оподаткування, то оновлення методики оцінки спеціально здійснювалося таким чином, щоб воно не призвело до суттєвих змін у податковому навантаженні, адже значне зниження показників оцінки може призвести до зменшення надходжень до місцевих бюджетів, тоді як значне зростання може призвести до погіршення бізнес-клімату через відповідне збільшення податкового навантаження на землевласників, землекористувачів[1].

Нова методика суттєво спрощує процес та не містить неоднозначних тлумачень. Оцінка буде проводитися на всю територію громади й одразу для всіх земель. Результати оцінки вноситимуть до електронної системи Державного земельного кадастру. Це дозволить швидко надавати оцінювальну інформацію усім зацікавленим особам.

Запропонований підхід до оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земельних ділянок в цілому може вважатися консервативною модернізацією – без суттєвої зміни середнього рівня оцінок в межах громади будуть створені можливості для більш об'єктивної диференціації оцінки земельних ділянок, які мають містобудівну цінність, завдяки оціночному районуванню. Водночас можна очікувати на значне пришвидшення темпів оновлення нормативної грошової оцінки земель завдяки спрощенню вимог до підготовки вихідної інформації, адже майже 60 % населених пунктів вже потребують її оновлення [2].

Оскільки нова методика не повинна призводити ні до суттєвого збільшення, ні до зменшення податкового навантаження, в окремих випадках довелося зменшити значення коефіцієнту, який враховує цільове призначення земельних ділянок, і те, що в Україні в повному обсязі проведена лише нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та земель сільськогосподарського призначення. А от нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів завжди була „проблемною”.

Так, за інформацією Держгеокадастру, станом на 01.07.2021 р. нормативна оцінка проведена лише на 7,5 % від їх площі. Зокрема, оцінка земель промислових та інших підприємств за межами населених пунктів проведена на 47,5 %, а підприємств та організації транспорту, зв'язку – взагалі лише на 20,2 %.

Тоді, згідно зі статтею 277 Податкового кодексу України, податки справляють від нормативної грошової оцінки ріллі по області. В середньому по

Україні це 27,5 тис. грн за гектар. І це при тому, що середня базова вартість гектара земель в межах населених пунктів становить приблизно 1,7 млн грн за гектар, а мінімальна оцінка гектара земель промисловості, транспорту за межами населених пунктів – близько 415 тис. грн. Зауважимо, що ніхто системно не проводив оцінку несільськогосподарських ділянок за межами населених пунктів.

Тому цілком логічно і правильно дещо зменшити показники оцінки для тих, хто сплачував за найвищими показниками, за умови, що вже не буде підприємств, які платять громадам за промислові землі або землі транспорту як за сільськогосподарські угіддя. Лише за такого підходу можна досягнути подвійної цілі: зростання податкового навантаження на бізнес не буде надмірним, а місцеві громади не втратять у податкових надходженнях.

Для початку було проаналізоване зростання податкового навантаження при переході до нової методики оцінки земель (без урахування коефіцієнтів). Оскільки нова методика нормативної грошової оцінки земель передбачає прирівнювання нормативу капіталізованого рентного доходу земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення до максимального рівня, що відповідає оцінці земель населених пунктів (середньозважена базова вартість 1 гектара по Україні тут зараз близько 1,7 млн грн), то розрахунки виконувалися за консервативною оцінкою. Внаслідок запровадження оціночного зонування оцінка цих земель може додатково знизитись у середньому до 1 млн грн за гектар. Але навіть за такої оцінки все одно відбувається значне зростання бази оподаткування: для підприємств, що пов'язані з користуванням надрами – в 1,61 раз; для земель транспорту – у 2,02 раз; для земель енергетики – в 1,50 раз [3].

Враховані під час громадського обговорення та міжвідомчого узгодження проєкту методики пропозиції щодо зменшення окремих коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельних ділянок, дозволили лише частково компенсувати таке зростання податкового навантаження. Розрахунки показують, що навіть за умови консервативного підходу, застосування нової методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок розширить базу оподаткування на землі гірничодобувної промисловості в 1,3 раза, на землі енергетики – в 1,2 раз і лише для земель транспорту рівень оподаткування залишиться таким, як є зараз.

Проте ці зміни будуть додатковим компенсаційним важелем, який дозволить збільшити надходження місцевих бюджетів від плати за землю.

Нормативна грошова оцінка земель громад, що проводитиметься на новій методичній базі, в найбільш оптимістичному сценарії застосовуватиметься не раніше 2023 року – в міру того як громади розроблятимуть і затверджуватимуть

нову технічну документацію із нормативної грошової оцінки земель на свою територію.

Тому громади завжди можуть легко відкоригувати фактичний розмір земельного податку за окремими цільовими призначеннями як в бік збільшення, так і зменшення, особливо беручи до уваги, що середня ставка податку за землі промисловості в Україні наразі складає близько 1% від нормативної грошової оцінки.

Проте можна рекомендувати громадам запланувати проведення нової нормативної грошової оцінки земель вже наступного року, не відкладаючи це завдання „в довгий ящик”. Для цих цілей можуть використовуватися кошти, що надходять до місцевих бюджетів від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва при вилученні земель.

Список використаних джерел

1. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник / Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
ова методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни
<https://agropolit.com/blog/490-nova-metodika-normativnoyi-roshovoyi-tsinki-zemel-klyuchovi-zmini>
3. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**ЗБІРКА НАУКОВИХ ПРАЦЬ
МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ МОЛОДИХ
ВЧЕНИХ, СТУДЕНТІВ ТА АСПІРАНТІВ
ЗЕМЛЕУСТРІЙ І ТОПОГРАФІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ В УМОВАХ ВІЙНИ ТА
ПІСЛЯВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ І ЗМІНИ КЛІМАТУ"**

**7 - 8 березня 2024 р.
м. Київ, Україна**

УДК 332.3:528.4:551.583 «364» «366»

Друкується за рішенням Вченої ради факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України, протокол № 8 від 19 квітня 2024 року

Рецензенти:

Євсюков Т.О. – доктор економічних наук, професор;

Кошель А.О. – доктор економічних наук, доцент;

Мединська Н.В. – доктор економічних наук, доцент.

Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення і зміни клімату (GEOPOINT - 2024). Збірка наукових праць Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених, студентів та аспірантів (м. Київ, 7-10 березня 2024 р.) / За науковою редакцією проф. Ковальчука І.П. К.: Вид. центр НУБІП, 2024. 223 с.

У збірці наукових праць подаються результати досліджень, присвячених ролі землевпорядкування і топографо-геодезичних та картографічних вишукувань у вирішенні проблем відбудови пошкоджених і зруйнованих російськими військами в період неоголошеної України війни поселень, об'єктів інфраструктури, сільськогосподарських і лісогосподарських угідь, гідротехнічних, енергетичних, водогосподарських та промислових споруд, природозаповідних, історико-культурних та інших складових навколишнього середовища України. Також висвітлюються питання, пов'язані з дослідженням впливу змін клімату на стан і використання земельних та водних ресурсів.

Для фахівців у сфері геодезії, картографії та землеустрою, екологів, географів, працівників аграрного сектору, природоохоронних установ, органів місцевого самоврядування.

За зміст публікацій, достовірність викладених наукових фактів відповідальність несуть автори.

Відповідальний за макетування і друк: доц. **Бутенко Є.В.**

I

S

B

N

©Колектив авторів

© Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2024