НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції

16-17 листопада 2023 року

Київ 2023

УДК 332.36

Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 16-17 листопада 2023 р.). Київ : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України, 2023. 290 с.

Видання містить матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи». Тематика конференції відображає комплексність, міждисциплінарність і багатовекторність проблем формування сталого землекористування та інноваційних підходів до їх вирішення. У тезах доповідей учасників представлено технічні, організаційні, економічні, екологічні та соціальні засади забезпечення формування сталого землекористування.

Матеріали збірника будуть корисними для фахівців у сфері землеустрою, геодезії, картографії, містобудування, геоінформаційних технологій та ін.

The publication contains materials of the IV International scientific-practical conference "Formation of sustainable land use: problems and prospects". The theme of the conference reflects the complexity, interdisciplinarity and multi-vector nature of the problems of sustainable land use formation and innovative approaches to their solution. The participants' reports present the technical, organizational, economic, environmental and social principles of ensuring the formation of sustainable land use.

The materials of the collection will be useful for specialists in the field of land management, geodesy, cartography, urban planning, geographic information technologies, etc.

Матеріали подано в авторській редакції

Materials are submitted in the author's edition

Рекомендовано до друку вченою радою
Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України
(протокол № 11 від 23 листопада 2023 р.)

ISBN 978-617-8171-09-4

© Інститут землекористування НААН України, 2023
The Institute of Land Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 2023

Курильців Р.М.
д.е.н, професор
Національний університет «Львівська Політехніка»
м. Львів, Україна
Миронов О.В.
аспірант
Національний університет «Львівська Політехніка»
м. Львів, Україна

РОЛЬ ОЦІНОЧНОЇ ІНФОРМАЦІЙНОЇ МОДЕЛІ У ВПРОВАДЖЕННІ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Сьогодні роль оцінки земель істотно зросла, особливо у плані формування економічних механізмів регулювання земельних відносин. Формування інституту приватної земельної власності, впровадження ринку землі, економічного механізму регулювання земельних відносин є неможливим без об'єктивної оцінки земельних ділянок.

Суттєвий вплив на нормативну грошову оцінку земель мала і адміністративна реформа. Адже, через розрізненість оцінок виникали диспропорції в показниках, а в межах однієї громади потрібно було складати три різні види технічної документації нормативної грошової оцінки для різних земель: для сільськогосподарського призначення, для населених пунктів та для земель несільськогосподарського призначення. Це призводило до багаторазового складання трьох видів документації, ускладнювало процес її затвердження та потребувало значних витрат. Нова методика

суттєво спростила процес та проводитися на всю територію громади й одразу для всіх земель.

В Україні на основі нормативної грошової оцінки розраховують земельний податок. Так, відповідно до Податкового кодексу України, базою оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка земельної ділянки [4].

Також нормативна грошова оцінка слугує орієнтиром при визначенні орендної плати і втрат лісового та сільгоспвиробництва. Тому значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки напряму впливатиме на суму земельного податку чи орендної плати, що буде надходити до бюджету громади. З відкриттям ринку землі і до 2030 року цей показник фіксуватиме мінімальну ціну паю, адже ціна землі не може бути меншою за нормативну грошову оцінку.

Отже, публічно відкриті дані про фактичні ціни та історію цін на землю є наріжним каменем забезпечення прозорості, яка необхідна землевласникам і судам для визначення «справедливої» вартості, банкам – щоб можна було використовували землю як заставу, державному сектору – для оцінки успішності реформи та належного планування землекористування. Оновлена інформація про ціни повинна надаватися населенню безоплатно та регулярно в узагальненому вигляді, а фахівцям з нерухомості та банкам – за окрему плату. Тому важливо, аби дані про нормативну оцінку земель були легкодоступними, що потребує оцифрування процесів нормативної грошової оцінки земель, вдосконалення відповідної методології та кадастрових послуг. Завдяки регулярній реєстрації та публікації цін на операції із землею накопичуватиметься інформація, необхідна для того, щоб розпочати масову оцінку землі та нерухомості в Україні, що зі свого боку, створило б справедливу та ринкову базу оподаткування земельних ділянок і нерухомого майна [1].

Нещодавно питання масової оцінки в Україні набуло практичних кроків реалізації. Так, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 1078 від 13.10.2023 р. було затверджено «Порядок реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель».

Відповідно до нього, масова оцінка земель - вид оцінки земель (земельних ділянок), який проводиться на всій території України (з періодичним оновленням), базується на відомостях про ціну (вартість) земельних ділянок та іншого нерухомого майна, що на них розташоване, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужими земельними ділянками та іншим нерухомим майном, що на них розташоване, відомостях про зареєстровані речові права на земельні ділянки та їх обтяження, та призначений, зокрема, для використання як база оподаткування плати за землю [3].

Метою реалізації пілотного проекту є:

- створення геоінформаційної системи масової оцінки земель, інтегрованої з програмним забезпеченням Державного земельного кадастру;
- створення математико-статистичної моделі масової оцінки земель, її апробація та калібрування на основі відомостей, що надходять до Державного земельного кадастру в порядку електронної інформаційної взаємодії Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

- створення передумов запровадження в Україні масової оцінки земель, зокрема підготовка проектів актів щодо внесення змін до законодавчих актів в частині використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю.

Так, геоінформаційна система масової оцінки земель повинна забезпечувати:

- первинне проведення масової оцінки земель (розрахунок показників масової оцінки земель) всієї території України станом на визначену дату;
- можливість оновлення (не рідше одного разу на два роки) показників масової оцінки земель;
- формування результатів масової оцінки земель, які не можуть містити інформації з обмеженим доступом (персональних даних), у текстовому, графічному, картографічному і табличному вигляді за допомогою програмного забезпечення геоінформаційної системи масової оцінки земель;
- оприлюднення результатів масової оцінки земель на офіційному веб-сайті Держгеокадастру [2].

Варто відзначити, що ефективна інформаційна система масової оцінки для суспільних цілей повинна базуватися на існуючих геопросторових даних земельного кадастру та інших публічних даних, що зберігаються у різних базах даних різних державних органів. Ефективне використання цих даних в єдиному середовищі дозволить розробити життєздатну та економічно ефективну інформаційну систему оцінки, що базуватиметься на уніфікованій моделі.

Виходячи з цього, імплементація оціночної інформаційної моделі повинна базуватись на LADM (Land Administration Domain Model), що відіграватиме ключову роль у впорядкуванні та ефективній імплементації масової оцінки земель. LADM визначатиме структуру даних для земельного адміністрування, а також забезпечуватиме зручний обмін інформацією між різними системами. Застосування стандарту LADM дозволить сформувати структуру базової оціночної інформаційної моделі, включаючи визначення потреб в інформації, створення відповідної інформаційної моделі, а також встановити процес взаємодії між системою оцінки, оподаткування та базою даних. Це дозволить ефективно оцінювати вартість майна, зменшувати бюрократію та забезпечувати більшу прозорість процесу оцінки та оподаткування.

Висновок. Таким чином, оціночна інформаційна модель розроблена за стандартом LADM дозволить створити надійну базу даних для оцінки земель, спрощуючи обробку великої кількості даних та забезпечуючи їхню надійність. Також оціночна інформаційна модель в структурі LADM забезпечуватиме запис інформації про об’єкти власності, що підлягають оцінці, їх характеристики; про властивості за допомогою одно- або масових оціночних процедур; про ціни транзакцій, генерування і представлення аналізу продажів. Такий підхід автоматизує процес збору та аналізу даних, зменшить кількість помилок під час проведення масової оцінки земель, а розроблена інформаційна модель стане ефективним інструментом для оцінки нерухомості, що забезпечуватиме високу точність та достовірність отриманих результатів.

Список використаних джерел

1. Kyiv School of Economics. (2021). Біла Книга Стратегія розвитку земельних відносин в Україні. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2021/05/Land-strategy.pdf

2. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. (2023). Стратегічний план роботи на 2023-2025 роки. Затверджено наказом Держгеокадастру №306 від 25.08.2023 р. URL: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2023/08/strategichnyj-plan-roboty-derzhavnoyi-sluzhby-ukrayiny-z-pytan-geodeziyi-kartografiyi-ta-kadastru-na-2023-2025-roky.pdf

3. Кабінет міністрів України. (13.10.2023). Постанова №1078 «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель». URL: https://www.kmu.gov.ua/npas/deiaki-pytannia-realizatsii-pilotnoho-proektu-shchodo-provedennia-masovoi-s1078-131023

4. Податковий кодекс України. (2023). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text (дата звернення 06.11.2023)

The role of evaluation information model in the implementation of mass land valuation in Ukraine

Abstract. Studying mass land assessment in Ukraine emphasizes the importance of LADM (Land Administration Domain Model) for systematization and efficient implementation. LADM, a standard for land administration, provides data structure and convenient information exchange. The development of the 2nd version of the standard supports the standardization of appraisal model development, simplifying implementation. Specifically, LADM in Ukraine will contribute to a fast and efficient mass assessment system, adhering to high standards and leveraging international experience.