

ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ОКРЕМОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

СИВОЛАП Анастасія Миколаївна
студентка 1-го курсу ОС Магістр
спеціальності «Геодезія і землеустрій»

Науковий керівник
ГУНЬКО Людмила Анатоліївна
к.е.н., доцент кафедри
землепорядного проєктування
Національний університет
біоресурсів і природокористування України,
м. Київ, Україна,
gunko_l@nubip.edu.ua

Основою економічної стабільності та можливостей планування бюджетних надходжень для значної кількості громад є доходи від плати за землю. Чинне законодавство надає можливості територіальним громадам та землевласникам визначати розмір нормативної оцінки для окремих ділянок за межами населених пунктів, що безпосередньо впливає на розмір земельних плат.¹

Стаття 271 Податкового кодексу України визначає, що базою оподаткування платою за землю, може бути:

- нормативна грошова оцінка (НГО) земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим розділом, до 3% від НГО;
- площа земельної ділянки, нормативну грошову оцінку якої не проведено, не більше 5% від НГО одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.²

Проводити оцінку окремої ділянки можливо лише для ділянок, що розташовані за межами населених пунктів, і тільки до затвердження технічної документації з НГО для території територіальної громади. Проводити оцінку земельних ділянок в межах населених пунктів, можливо лише шляхом проведення НГО для території всього населеного пункту.¹

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель», НГО земельних ділянок розташованих за межами населених пунктів проводиться для земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років.³

Відповідно до статті 15 Закону «Про оцінку земель» підставою для проведення НГО земельної ділянки є рішення органу виконавчої влади або

органу місцевого самоврядування. А також може проводитися на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.³

Відповідно до пункту 19 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок за результатами розробки НГО земельної ділянки розробляється технічна документація, яка засвідчується сертифікованим інженером-землевпорядником у паперовій та електронній формах. Ці дані мають бути внесені до Державного земельного кадастру закиданням створеного електронного документу, який містить всю необхідну інформацію про земельну ділянку.⁴

Причинами скасування НГО можуть слугувати не наявні та не встановлені межі населеного пункту, відповідно до яких регулюється віднесення земельної ділянки за межі населеного пункту чи в його межах. Також одним з проблемних випадків може бути перетин межі населеного пункту земельною ділянкою.

Згідно з пунктом 3 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні},$$

де Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (визначається Держгеокадастром станом на 1 січня поточного року). ⁴

Нрд для сільськогосподарських земель визначається відповідно до Додатку 2 цієї Методики і залежить від категорії земель. Км1, Км2 та Км3 для земель сільськогосподарського призначення становить 1. Км4 диференціюється за оціночними районами, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням різних груп факторів. ⁴

Кцп приймається відповідно Додатку 8 цієї Методики і залежить від встановленого виду цільового призначення ділянки, може варіюватись від 0,1 до 2,5, що суттєво впливає на розмір НГО та, отже і на розмір земельних плат. ¹

Кмц для сільськогосподарських угідь визначається за такою формулою:

$$\text{Кмц} = \text{Кпсгр} \times \text{Багр} : \text{Бпсгр},$$

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9 Методики;

Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9 Методики.⁴

Кмц для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (за межами населених пунктів) встановлюється відповідно до Додатку 11 Методики і є сталим для кожної області, Автономної Республіки Крим та м. Севастополь.

Після підтвердження документації та після внесення інформації про розроблену НГО до Державного земельного кадастру буде доступна можливість отримання електронного витягу з НГО. Цей витяг з Державного земельного кадастру є документом, що посвідчує реєстрацію НГО в Державному земельному кадастрі.¹

Отже, доходи від плати за землю відіграють ключову роль у забезпеченні економічної стабільності та можливості планування бюджетних надходжень для багатьох територіальних громад. Чинне законодавство надає їм право визначати розмір нормативної грошової оцінки (НГО) для земельних ділянок за межами населених пунктів, що безпосередньо впливає на розмір земельного податку.

Процедура визначення НГО регулюється низкою законодавчих актів, зокрема Податковим кодексом України та Законом України «Про оцінку земель». Розмір НГО залежить від багатьох факторів, включаючи площу ділянки, її цільове призначення, місце розташування та інші характеристики. Важливо зазначити, що НГО має періодично переглядатися, а інформація про неї має бути внесена до Державного земельного кадастру.

Список використаних джерел:

1. Процедурні особливості визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів. Децентралізація : веб-сайт. Електронний ресурс: <https://decentralization.ua/news/18427> (дата звернення: 17.02.2025)
2. Податковий Кодекс України від 2 грудня 2010 року №2755-VI. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n6760>
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року №1378-IV. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 3 листопада

2021 року №1147. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>

УДК 528.4:355.422(1-81)



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

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

«GEOPOINT»

6-7 березня 2025 року

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL
CONFERENCE**

«GEOPOINT»

6-7 March 2025

Тези опубліковано в авторській редакції

*Автори матеріалів
НЕСУТЬ ПОВНУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ*

За точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей