

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ
ГЕОГРАФІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

ДУДА РОМАН МИХАЙЛОВИЧ

**НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ
ЛИТОВЕЗЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
СЕЛА БІЛИЧІ ВОЛОДИМИРСЬКОГО РАЙОНУ
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Робота на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти

Науковий керівник:

КОРОЛЬ ПАВЛО ПИЛИПОВИЧ

кандидат географічних наук, доцент

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ

Протокол № _____

засідання кафедри геодезії,
землевпорядкування та кадастру
від "___" _____ 2024 р.

Завідувач кафедри
проф. Уль А.В.

ЛУЦЬК - 2024

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	8
1.1. Сучасний стан проведення НГО земельних ділянок.....	8
1.2. Уніфікація процедури НГО земельних ділянок.....	13
1.3. Методика НГО земельних ділянок.....	18
1.4. Геоінформаційне забезпечення НГО земельних ділянок.....	31
РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ ТА ВПРОВАДЖЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД	33
2.1. Законодавче забезпечення НГО земельних ділянок.....	33
2.2. Передумови розроблення НГО земельних ділянок.....	38
2.3. Алгоритм розроблення НГО земельних ділянок.....	42
2.4. Впровадження НГО земельних ділянок.....	43
РОЗДІЛ 3. ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ ЛИТОВЕЗЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ СЕЛА БІЛИЧІ ВОЛОДИМИРСЬКОГО РАЙОНУ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ	49
3.1. Загальна характеристика територіальної громади.....	52
3.2. Загальна характеристика населеного пункту.....	55
3.3. Розрахунок НГО земельних ділянок.....	58
3.4. Затвердження НГО земельних ділянок.....	76
ВИСНОВКИ	78
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	82

ДОДАТКИ

Додаток А.1. Нормативи капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням на 1 січня 2020 року

Додаток А.2. Нормативи капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду (Нрд) на 1 січня 2020 року

Додаток А.3. Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1)

Додаток А.4. Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2)

Додаток А.5. Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3)

Додаток А.6. Критерії бальної оцінки економічної цінності оціночних районів

Додаток А.7. Граничні максимальні значення коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місцезоположення земельної ділянки (Км4)

Додаток А.8. Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)

Додаток А.9. Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)

Додаток А.10. Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням

Додаток А.11. Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (за межами населених пунктів)

Додаток А.12. Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення

Додаток А.13. Коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк)

Додаток А.14. Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (Клс)

Додаток А.15. Нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим та за областями на 1 січня 2020 року

Додаток Б.1. Витяг з Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (станом на 01.01.2022 р., с. Біличі)

Додаток Б.2. Рішення сесії Литовезької сільської ради № 28/32 від 10.02.2023 року «Про надання дозволу на розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: с. Біличі, с. Заболотці, с. Заставне, с. Кречів, с. Мовники»

Додаток Б.3. Завдання на виконання робіт з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Литовезької територіальної громади с. Біличі Володимирського району Волинської області (додаток до договору № 15 від 10.03.2023 року)

Додаток Б.4. Рішення сесії Литовезької сільської ради № 32/19 від 02.06.2023 року «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Литовезької територіальної громади с. Біличі Володимирського району Волинської області»

Додаток В.1. Відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу

Додаток В.2. Критерії бальної оцінки економічної цінності оціночних районів с. Біличі

Додаток В.3. Значення коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населеного пункту (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)

Додаток В.4. Перелік агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями

Додаток В.5. Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)

Додаток В.6. Значення коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) для земель сільськогосподарського призначення

Додаток В.7. Значення коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) (крім земель сільськогосподарського призначення)

Додаток В.8. Розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні)

Додаток В.9. Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 м. кв. земельної ділянки для земель громадської та житлової забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також

для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням

Додаток В.10. Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 га земельної ділянки сільськогосподарського призначення с. Біличі

Додаток В.11. Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 га земельної ділянки природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Додаток В.12. Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 га земельної ділянки оздоровчого призначення

Додаток В.13. Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 га земельної ділянки історико-культурного призначення

Додаток В.14. Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 га земельної ділянки лісогосподарського призначення

Додаток В.15. Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 га земельної ділянки водного фонду

ВСТУП

Актуальність дослідження. Основною складовою наповнення місцевих бюджетів є плата за використання земель у межах населених пунктів, в основу якої покладено нормативну грошову оцінку, тому її проведення завжди залишається актуальним питанням. Саме від застосування обраних методів оцінки залежить справедливий оптимальний розмір щорічних внесків, таких як земельний податок чи орендна плата. Нормативна грошова оцінка оперує рентними доходами від земельної ділянки, включаючи групу коефіцієнтів, які відображають вплив на вартість ділянки групи найважливіших рентоутворюючих факторів. Зміни, які відбулися в процесі реформування земельних відносин в економічних галузях, потребують здійснення нормативної грошової оцінки земель на новій інформаційній базі за уніфікованою методикою.

Постановою Кабінету Міністрів України № 1147 від 03.11.2021 року була затверджена нова уніфікована методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Відтепер рада відповідної територіальної громади може застосовувати уніфіковану методику для визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності, що розташовані в межах території ради, керуючись єдиною формулою розрахунку, нормативами та коефіцієнтами.

Метою даного дослідження є обґрунтування методологічних засад проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за новою уніфікованою методикою та їх практична реалізація на прикладі розробки технічної документації із нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Литовезької територіальної громади села Біличі Володимирського району Волинської області.

Мета дослідження передбачає вирішення наступних **завдань**:

- детально проаналізувати основні положення нової уніфікованої методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

- обґрунтувати доцільність запровадження нової уніфікованої методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок та визначити особливості її практичної реалізації щодо земель населених пунктів;
- встановити особливості розробки технічної документації із нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів;
- розробити технічну документацію із нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Литовезької територіальної громади села Біличі Володимирського району Волинської області.

Об'єктом дослідження є земельні ділянки частини території Литовезької територіальної громади с. Біличі Володимирського району Волинської області.

Предметом дослідження є науково-методичні та практичні аспекти проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Матеріали дослідження. Інформаційною базою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є статистичні дані та довідкові матеріали офіційного веб-сайту <https://lotg.gov.ua> Литовезької сільської ради; проект землеустрою щодо встановлення та зміни меж села Біличі; технічна документація з нормативної грошової оцінки земель с. Біличі Заболотцівської сільської ради Іваничівського району Волинської області (2011); генеральний план забудови населеного пункту; картограма агропромислових груп ґрунтів на територію Заболотцівської сільської ради; довідник балів бонітету ґрунтів; відомості ДЗК; матеріали інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

Практичне значення. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, що здійснюється за уніфікованою методикою з метою створення сприятливих умов для економічного регулювання земельних відносин, використовуватиметься при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, міні, купівлі-продажу земельної ділянки, а також набутті права оренди, при ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку тощо [5].

РОЗДІЛ 1

МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ

НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, що включає, зокрема, земельну реформу, кінцевою метою якої є формування цивілізованого ринку землі, що є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. Земля є найважливішим ресурсом, який посідає виняткове місце в житті й розвитку будь-якого суспільства та перебуває під особливою охороною держави. Метою земельної реформи в Україні є створення ефективної системи землекористування, одним із невід'ємних елементів якої є дієвий механізм економічного регулювання земельних відносин. Характерною рисою цього механізму є вільний перерозподіл земельних ресурсів, перехід їх до більш ефективного власника, користувача на підставі дії цінового фактора ринку землі.

Ринкове реформування земельних відносин зумовлює необхідність проведення оцінювання земельного фонду держави, в тому числі й окремих земельних ділянок. Саме оцінювання земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу.

1.1. Сучасний стан проведення НГО земельних ділянок

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є однією з основ ефективного використання земельних ресурсів і водночас об'єктивною базою для встановлення обґрунтованих платежів за землю, зокрема розрахунку орендної плати та визначення земельного податку.

В основу нормативної грошової оцінки земельних ділянок покладено неринкові механізми формування вартості. Грамотне використання затвердженого інструментарію дає змогу з високою точністю проаналізувати і оцінити практично будь-яку земельну ділянку. При цьому особлива увага приділяється аналізу найбільш ефективного використання земельної ділянки,

враховується дозволене його використання з урахуванням діючих норм і правил, а також економічна доцільність того чи іншого проекту.

У 2012 р. було вперше переглянуто коефіцієнт рентного доходу і встановлено його на рівні 1.756, що суттєво збільшило нормативну грошову оцінку земель населених пунктів та наблизило її до сучасних економічних реалій. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше, ніж один раз на 5-7 років.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земельних ділянок застосовується кумулятивно залежно від дати її проведення. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земельних ділянок вводяться щорічно і становлять: 1996 р. – 1.703; 1997 р. – 1.059; 1998 р. – 1.006; 1999 р. – 1.127; 2000 р. – 1.182; 2001 р. – 1.020; 2005 р. – 1.035; 2007 р. – 1.028; 2008 р. – 1.152; 2009 р. – 1.059; 2010 р. – 1.000; 2011 р. – 1.000; 2012 р. – 1.000; 2013 р. – 1.000; 2014 р. – 1.249, 2015 р. – 1.433; 2016 р. – 1.060; 2017 р. – 1.0, 2019 р. – 1.0, 2020 – 1.0, 2021 р. – 1.0, 2022 р. – 1.1, 2023 р. – 1.15. За 2002-2004, 2006 і 2018 роки нормативна грошова оцінка земель не індексувалася.

Відповідно до чинної законодавчої бази, нормативна оцінка земельних ділянок в Україні здійснюється за трьома основними підходами: прибутковим (капіталізація чистого доходу від використання земельної ділянки), порівняльним (зіставлення вартості продажу подібних земельних ділянок) і витратним (облік витрат на земельні поліпшення). Вона покладена в основу регулювання земельних відносин при оподаткуванні та укладанні цивільно-правових угод і включається до єдиної системи ДЗК України.

Останніми роками (2014-2022 рр.) спостерігається чітка тенденція до збільшення кількості населених пунктів, що потребують проведення нормативної грошової оцінки їх земельних ділянок (рис. 1.1-1.6). Така динаміка пояснюється, насамперед, військово-політичними і економічними чинниками, а також недостатністю фінансування землеоціночних робіт.

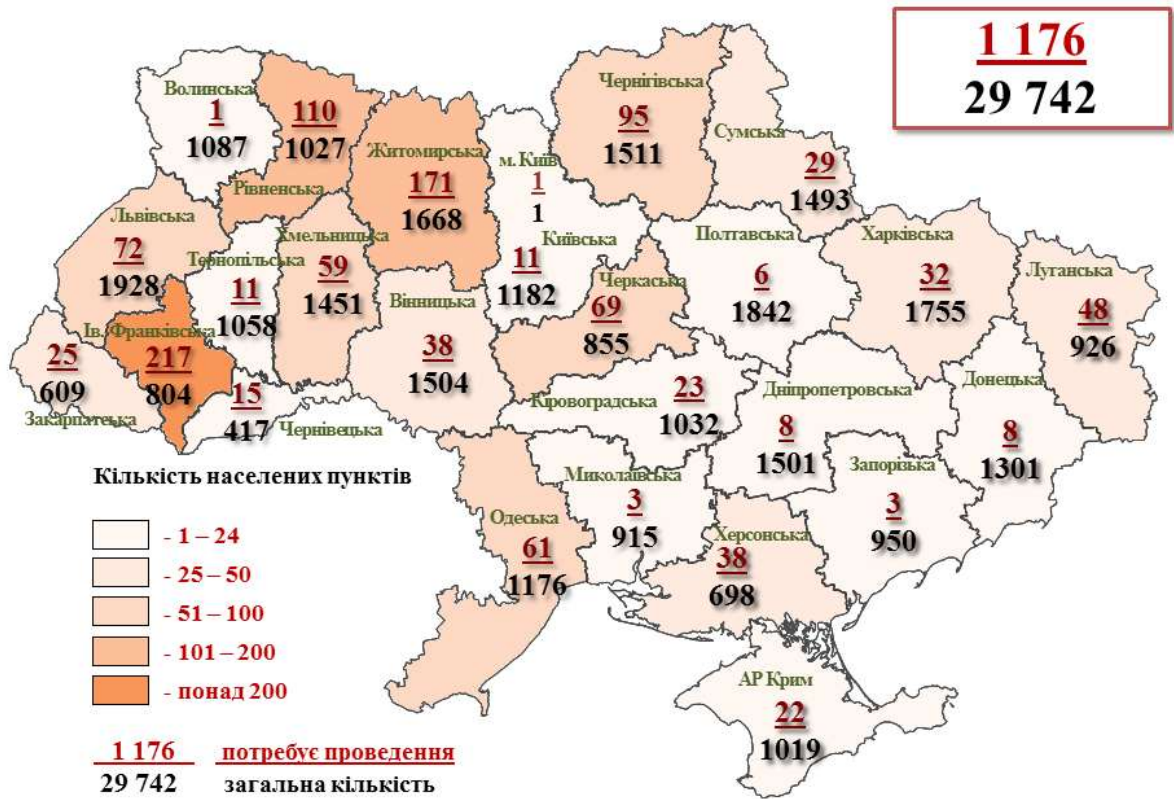


Рис. 1.1. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів України (станом на 01.01.2014 року)

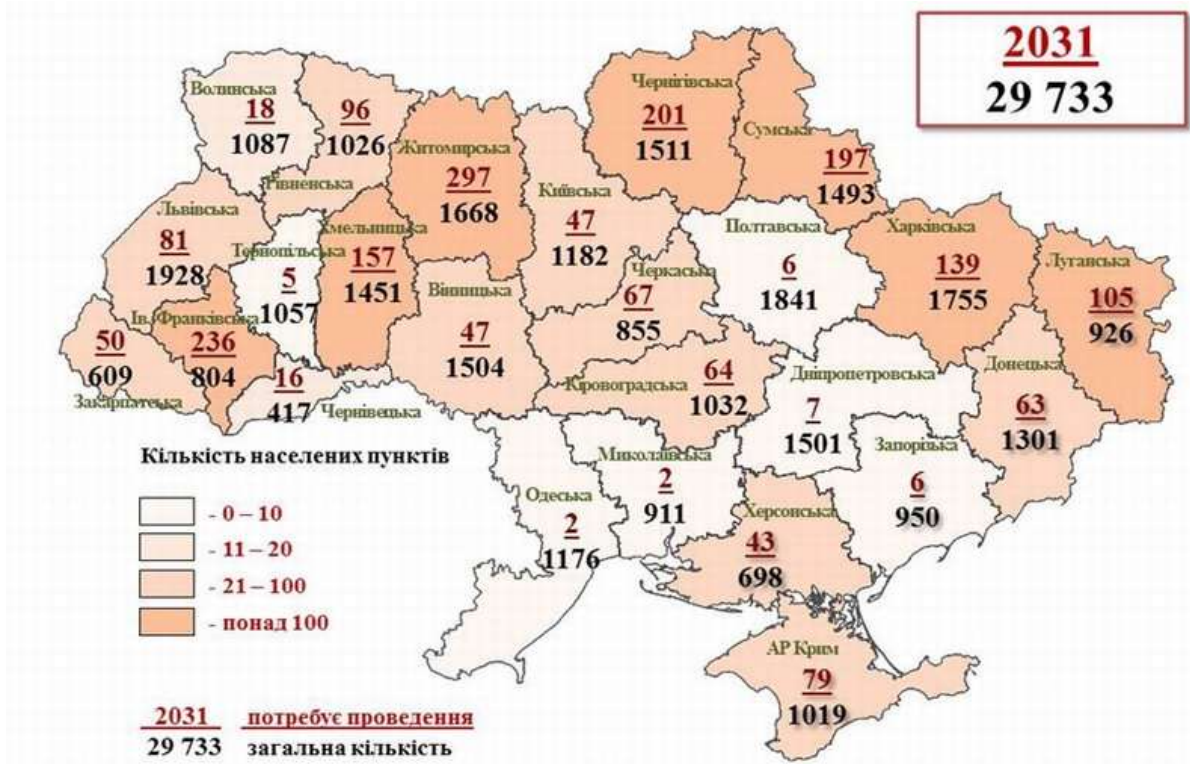


Рис. 1.2. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів України (станом на 01.01.2015 року)

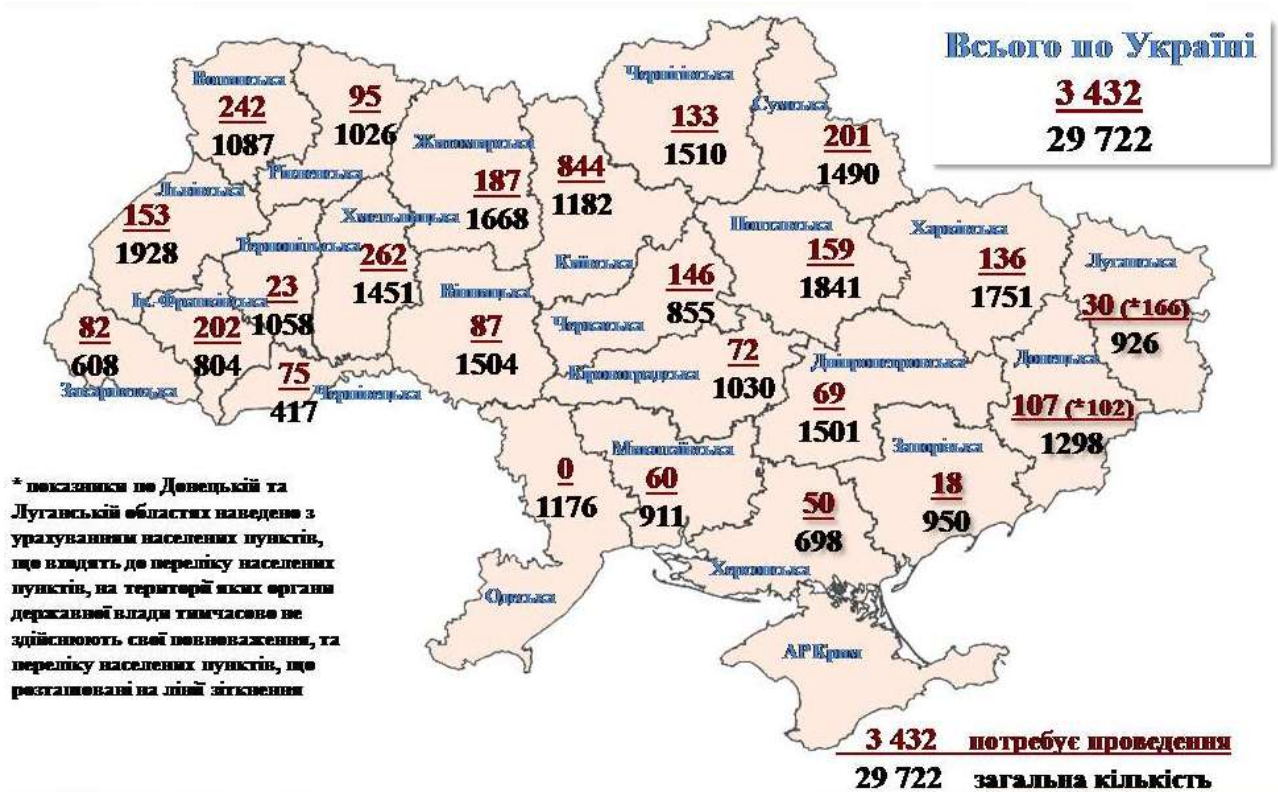


Рис. 1.3. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів України (станом на 15.07.2017 року)

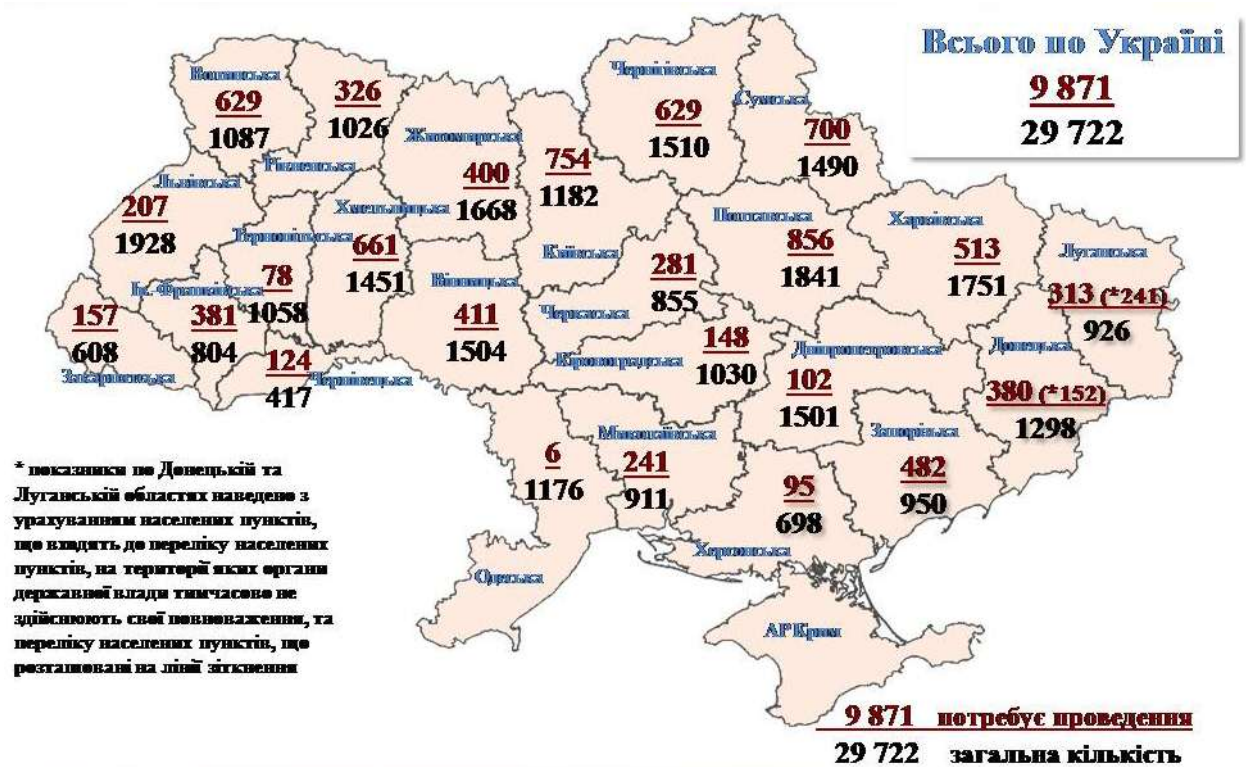


Рис. 1.4. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів України (станом на 15.07.2018 року)



Рис. 1.5. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів України (станом на 15.07.2021 року)



Рис. 1.6. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів України (станом на 01.01.2022 року)

1.2. Уніфікація процедури НГО земельних ділянок

Наприкінці 2020 року до Верховної Ради України надійшов проект нової редакції уніфікованої «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», яка 03.11.2021 року була затверджена Кабінетом Міністрів України і набула чинності наприкінці 2021 року. В основу методики покладено визначення НГО як добутку площі земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі.

Методикою передбачені коефіцієнти, що характеризують регіональні та зональні фактори місцеположення земельної ділянки, особливості використання земельної ділянки за основним цільовим призначенням, належність земельної ділянки до певної категорії земель, а також враховують індексацію нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

На думку уряду Асоціації міст України, у новій методиці закладено певні норми, які призведуть до втрат місцевих бюджетів і не передбачається перехідний період роботи з документацією, за яку органи місцевого самоврядування вже заплатили, тому під час засідання уряду вони звернулись із проханням направити документ на доопрацювання. Однак прем'єр-міністр України Денис Шмигаль відповів, що цей пункт порядку денного пройшов обговорення, має всі погодження та позитивні висновки, і може бути прийнятий без обговорення, оскільки дозволяє значно спростити, здешевити і прискорити виконання відповідних землеоціночних робіт.

Роботи зі складання технічної документації, розпочаті раніше, можуть бути завершені за існуючою нормативною базою, а їх результати без жодних проблем можуть бути затверджені громадою, однак з 2022 року вони виконуються на новій методичній базі.

Метою прийняття «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» є уніфікація та спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні, забезпечення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад

незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, приведення методики оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створення передумов для повномасштабної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель в межах території відповідних громад. Для власників земельних ділянок та землекористувачів має бути створена проста та ефективна процедура надання інформації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок із використанням засобів системи Державного земельного кадастру.

Із кінця 90-х рр. ХХ ст. в Україні історично склалися три окремих методичних підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме: нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»); нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)») та нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»).

Наслідком розірваності методичного поля оцінки стали значні диспропорції у показниках оцінки, що викликає необхідність складання трьох різних технічних документацій із нормативної грошової оцінки земель в межах громад, і тим самим значно ускладнює процедуру проведення оцінки та збільшує витрати на її проведення.

Попри те, що методичні засади нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів були оновлені, відповідно, у 2016

та 2011 роках, нормативна грошова оцінка земель населених пунктів дотепер здійснювалась на методичній базі, що відзначається відсутністю єдиних принципів та доступної інформаційної бази для розрахунку окремих компонентів такої оцінки земель (зокрема, середньої (базової) вартості земель населених пунктів) що, нерідко, стає причиною недовіри до результатів оцінки з боку платників податків та їх наступного оскарження.

Ціллю державного регулювання є об'єктивна необхідність уніфікувати чинні методики нормативної грошової оцінки земель шляхом приведення їх у відповідність до вимог Закону України «Про оцінку земель», визначивши об'єктом нормативної грошової оцінки земельні ділянки та землі усіх категорій та форм власності, а також передбачивши, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок має визначатися як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, що дозволить отримати однорідну диференціацію показників нормативної грошової оцінки земель територіальних громад.

Концептуальні засади оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель включають: уніфікацію розрізнених методик з метою забезпечення єдиного підходу до проведення оцінки за єдиною формулою, земель усіх категорій, незалежно від місця розташування в межах громади; використання при проведенні оцінки лише тих вихідних даних, що можуть бути однозначно визначені та підтвержені (відомості Державного земельного кадастру, відомості про адміністративно-територіальну приналежність ділянки, матеріали загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення тощо); приведення методики оцінки у відповідність до вимог Закону України «Про оцінку земель», що передбачає визначення оцінки як капіталізованого рентного доходу із земельної ділянки за встановленими і затвердженими нормативами; створення можливості для проведення та затвердження нормативної грошової оцінки всіх земель в межах території громади одночасно за однією технічною документацією; забезпечення спрощення та

граничної прозорості механізму розрахунку нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки для недопущення неоднозначних тлумачень та оскаржень результатів оцінки, в тому числі у судовому порядку; встановлення та диференціація базових нормативів капіталізованого рентного доходу для забудованих територій у залежності від груп населених пунктів та споживчої цінності території через зонування всієї території громади, а не лише території населених пунктів; безумовне внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земель до геоінформаційної системи Державного земельного кадастру та створення передумов для надання відомостей про оцінку земельних ділянок споживачам у автоматизованому режимі.

Основними механізмами, які забезпечують розв'язання визначеної проблеми є забезпечення вимог Закону України «Про оцінку земель» при визначенні нормативної грошової оцінки, а також досягнення її достовірності та об'єктивності. Реалізація зазначених механізмів досягається наступними шляхами: визначення капіталізованого рентного доходу земельних ділянок за встановленими і затвердженими нормативами; врахування стану розвитку земельного та містобудівного законодавства; спрощення визначення нормативної грошової оцінки земель адміністративно-територіальних одиниць (територіальних громад).

До 2019 року затвердження технічної документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів здійснювалося відповідною сільською, селищною, міською радою, а розташованих за межами населених пунктів – районними радами, проте із набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» закріплено новий порядок затвердження технічної документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок,

відповідно до якого протягом місяця з дня надходження технічної документації з нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації. Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок може бути лише її невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

Таким чином, виникла необхідність уніфікації чинних методик нормативної грошової оцінки земель шляхом приведення їх у відповідність до вимог Закону України «Про оцінку земель», визначивши об'єктом нормативної грошової оцінки земельні ділянки та землі усіх категорій та форм власності, а також передбачивши, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок має визначатися як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Уніфікований підхід передбачає визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки як добутку площі земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, а також п'яти коефіцієнтів, що характеризують регіональні та зональні фактори місцеположення земельної ділянки, місцеположення земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки, належність земельної ділянки до певної категорії земель, а також індексацію нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

1.3. Методика НГО земельних ділянок

Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 03.11.2021 р. № 1147 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМУ від 01.07.2022 р. № 753, затверджено «Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

Методика встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що застосовується у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель». Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади або її частини.

Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до складу територій територіальних громад, встановлюються на основі відомостей Державного земельного кадастру, а у випадку, якщо відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру, на основі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж.

У випадку відсутності таких матеріалів і до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі сіл, селищ, міст, відомостями про такі межі, а також межі території територіальної громади (сільської, селищної, міської) ради вважаються дані, що співпадають з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів згідно з відомостями Державного земельного кадастру, а межами територіальної громади вважаються дані згідно із зовнішніми межами юрисдикції ради територіальної громади (населених пунктів), що увійшли до її складу.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки C_H визначається за формулою:

$$C_H = P_D \times H_{PD} \times K_{M1} \times K_{M2} \times K_{M3} \times K_{M4} \times K_{ЦП} \times K_{МЦ} \times K_{HI} \quad (1.1)$$

де P_D – площа земельної ділянки, м²; H_{PD} – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн/ м² (додаток А.1); K_{M1} – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст; K_{M2} – коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; K_{M3} – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення; K_{M4} – коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки; $K_{ЦП}$ – коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру; $K_{МЦ}$ – коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням; K_{HI} – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Площа P_D та цільове призначення земельної ділянки встановлюються на основі відомостей Державного земельного кадастру. У випадку відсутності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та/або Державному реєстрі земель, площа та цільове призначення земельної ділянки встановлюються згідно документації із землеустрою, на основі якої здійснювалося формування даної земельної ділянки, або документу, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою. Дані про чисельність населення населених пунктів та територіальних громад формуються відповідно до відомостей про чисельність наявного населення за Довідниками Держстату України станом на 1 січня року, що передує року проведення оцінки.

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі H_{PD} приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням. Норматив капіталізованого рентного доходу H_{PD} для земель

житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатка А.1.

Норматив капіталізованого рентного доходу H_{RD} для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, приймається відповідно до додатка А.2.

Коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст K_{M1} , крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, приймається відповідно до додатка А.3.

Для територіальних громад, що розташовані поза зонами впливу великих міст, а також для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст K_{M1} , застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів K_{M2} , крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, приймається для територій окремих населених пунктів відповідно до додатка А.4.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, населених пунктів, що не зазначені у додатку 4, а також земельних ділянок за межами населених пунктів коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів K_{M2} , застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення K_{M3} , крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, приймається відповідно до додатка А.5.

Території сільських, селищних, міських рад, зокрема тих, на яких припинена діяльність місцевих рад або територіальних громад, що належать до зони відчуження, зони безумовного (обов'язкового) відселення, зони гарантованого добровільного відселення та зони посиленого радіоекологічного контролю, визначаються відповідно до Постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. № 106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи». Для територій територіальних громад, що не входять до зон радіаційного забруднення, та земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, що характеризує розташування

території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення K_{M3} , застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами.

Уся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не можуть перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад. Підлягають виділенню в окремі оціночні райони: смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ); землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами; смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів; смуги відведення ліній електропередач напругою 220 кВ і вище.

Площа оціночного району не може перевищувати 1000 гектарів.

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , диференціюється за оціночними районами, які

встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів: неоднорідність функціонально-планувальних якостей території; доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, тепlopостачання та водовідведення); рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури); екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку); складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо); привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

Для кожної групи чинників оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради або території територіальної громади як об'єкта проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1.

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , визначається за результатами геоінформаційного моделювання. Для сільських, селищних, міських рад та територіальних громад із чисельністю населення менше 50 тис. осіб коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , може визначатися для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, що наведені у додатку А.6.

Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади.

Для оціночних районів, що сформовані в межах смуг відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ), смуг відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, смуг відведення ліній електропередач напругою 220 кВ і вище, коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , приймається таким, що дорівнює 1.

У випадку, якщо розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , для оціночного району перевищує граничні максимальні значення, що наведені у додатку А.7, приймається його відповідне граничне максимальне значення.

Розрахункове значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , округлюється до третього знака після коми.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки $K_{ЦП}$, приймається відповідно до додатка А.8.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення

(рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за формулою:

$$K_{\text{МЦ}} = K_{\text{ПСГР}} \times B_{\text{АГР}} / B_{\text{ПСГР}}, \quad (1.2)$$

де $K_{\text{ПСГР}}$ – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка А.9; $B_{\text{АГР}}$ – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; $B_{\text{ПСГР}}$ – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, приймається відповідно до додатка А.9.

У випадку, якщо агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал бонітету на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{\text{МЦ}}$, для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району $K_{\text{ПСГР}}$ для відповідного сільськогосподарського угіддя, приймається відповідно до додатка А.9.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{\text{МЦ}}$, для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району $K_{\text{ПСГР}}$ для несільськогосподарських угідь, приймається відповідно до додатка А.9.

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів приймаються відповідно до затвердженої в установленому порядку технічної документації

із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання Постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких Постанов Кабінету Міністрів України». Для сільськогосподарських угідь, на які відсутні картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, за необхідності може здійснюватися визначення агровиробничих груп ґрунтів шляхом проведення ґрунтових обстежень.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатків А.10 і А.11.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення, приймається відповідно до додатка А.12.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, зокрема земельних ділянок для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01), збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) та збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03), приймається за 3.9, а для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення – 3.3.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для земель лісогосподарського призначення визначається за формулою:

$$K_{МЦ} = K_{ЛК} \times K_{ЛС}, \quad (1.3)$$

де $K_{ЛК}$ – коефіцієнт, що враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка А.13; $K_{ЛС}$ – коефіцієнт, що враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до додатка А.14.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для земель водного фонду приймається наступним: для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення 1.2, для інших земельних ділянок 1.

У випадку застосування відповідно до законодавства нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області приймається згідно з додатком А.15.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Датою нормативної грошової оцінки земельної ділянки є дата, що зазначена у технічній документації.

До затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади, для визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів може складатися технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки на основі договору, що укладається зацікавленими особами. Значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки $K_{М4}$, у такій документації приймається за 1.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок включає: рішення про проведення нормативної грошової оцінки

земельних ділянок; завдання на виконання робіт; пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування території територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} ; відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу; схему оціночних районів; таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст K_{M1} , коефіцієнта, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів K_{M2} , коефіцієнта, що враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення K_{M3} , коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} ; схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади; картограму агропромислових груп ґрунтів на територію територіальної громади; таблицю із зазначенням переліку агропромислових груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями; таблицю із зазначенням коефіцієнтів, що враховують цільове призначення земельної ділянки $K_{ЦП}$; таблицю із зазначенням коефіцієнтів, що враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$; розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки $K_{НІ}$.

При визначенні нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки включає: завдання на виконання робіт; пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування та чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру

та інших населених пунктів; відомості про величину нормативу капіталізованого рентного доходу; таблицю із зазначенням коефіцієнта, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст K_{M1} , коефіцієнта, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів K_{M2} , коефіцієнта, що враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення K_{M3} , коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} ; відомості про приналежність земельної ділянки до природно-сільськогосподарського району (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення); картограму агропромислових груп ґрунтів у межах земельної ділянки (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агропромислові групи ґрунтів); таблицю із зазначенням переліку агропромислових груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агропромислові групи ґрунтів); відомості про величину коефіцієнта, що враховує цільове призначення земельної ділянки $K_{ЦП}$; відомості про величину коефіцієнта, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$; розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки $K_{НІ}$; розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму якої наведено у додатку А.16, що подається в електронній або паперовій формі, як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за формою згідно з додатком А.17.

У випадку розташування земельних ділянок у межах декількох 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.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається автоматично в електронній формі з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У випадку відсутності в Державному земельному кадастрі відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, що унеможливорює автоматичну видачу витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок із використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру, такий витяг оформляється протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви із наявної технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за підписом працівника відповідного територіального органу Держгеокадастру, до посадових обов'язків якого належить надання зазначених витягів.

У випадку подання заяви в електронній формі, витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок або мотивована відмова у наданні такого витягу видається в електронній формі за допомогою технічних засобів електронних комунікацій із накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника – в паперовій формі.

1.4. Геоінформаційне забезпечення НГО земельних ділянок

На сьогодні нормативна грошова оцінка земель є потужною базою для формування дохідної частини місцевих бюджетів, тому своєчасне і якісне здійснення робіт з нормативної грошової оцінки земельних ділянок є запорукою життєздатності населених пунктів і територіальних громад. Застосування ГІС-технологій видається дієвим інструментом покращення якості робіт, зменшення їх собівартості та витрат часу. Постійно відбуваються процеси оптимізації та удосконалення використання геоінформаційних технологій в нормативній грошовій оцінці земельних ділянок.

За своїм змістом грошову оцінку земельних ділянок можна віднести до задач просторового аналізу, оскільки її виконання потребує врахування впливу факторів місцезосташування земельних ділянок на території населеного пункту, що мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

Економіко-планувальне зонування території населеного пункту є основним змістом і результатом проектних етапів нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Задача такого зонування відноситься до складно формалізованих та потребує досить широких знань у сфері містобудування, зокрема методів і технологій оцінки містобудівної якості території. Для автоматизації задач цього класу потрібно створити відповідні бази знань, що містять: містобудівні та санітарно-гігієнічні нормативи, функціональні залежності між первинними і похідними показниками, якими характеризується міська територія, формалізований опис текстових та картографічних документів, що створюються в результаті економіко-планувального зонування і нормативної грошової оцінки. Автоматизація процесу об'єднання оціночних районів проводиться методом буферизації (оціночні райони об'єднуються у буферні зони, записуються в таблицю та відображаються на електронній карті).

Набагато складніше провести визначення індексу екологічної якості території оціночних районів на паперових носіях. Для вирішення цієї задачі необхідно укласти карту оціночних районів та шари впливу забруднень; після цього – виміряти площі перетину оціночних районів та зон впливу забруднень, провести розрахунок індексу екологічної якості території оціночних районів відповідно до встановленого порядку.

Найбільш трудомістким етапом є графічний аналіз. Використання ГІС-технологій забезпечує обмін інформацією переважно в електронному вигляді на основі комп'ютерних методів фіксації вихідних даних та результатів грошової оцінки земельних ділянок на етапах виконання робіт проектними організаціями, передачі результатів в органи управління земельними ресурсами та державної податкової адміністрації не тільки в традиційному (паперовому) виконанні, а й на комп'ютерних носіях у форматах цифрових карт і баз даних з необхідними програмними засобами. Така технологія забезпечує ефективне використання результатів грошової оцінки земель для автоматизованого визначення розмірів платежів за кожну земельну ділянку з урахуванням її функціонального використання і впливу окремих факторів та для постійного моніторингу грошової оцінки і прогнозування надходжень у бюджет за рахунок справляння платежів за землю.

Кінцевим результатом роботи програмного комплексу є сформована в електронному вигляді технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів, схеми оціночних районів та природно-сільськогосподарських районів на територію громади, схеми оціночних районів та агропромислових груп ґрунтів на територію населеного пункту.

На сьогодні слід відмітити позитивну динаміку щодо удосконалення існуючих вітчизняних геоінформаційних програмних продуктів та створення нових, що не потребують для своєї роботи особливих геоінформаційних систем, а використовують традиційні ГІС-продукти як засоби автоматизації процедур нормативної грошової оцінки земель сільського населеного пункту, наприклад AutoCAD, що використаний у даній магістерській роботі.

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ ТА ВПРОВАДЖЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

У зв'язку із набранням чинності постанови Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року № 1147 *«Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»* в Україні суттєво змінилися підходи до визначення розміру нормативної грошової оцінки, впроваджено нові вимоги та розширено можливості територіальних громад щодо визначення бази оподаткування та орендної плати на своїх територіях. 20 червня 2023 року Держгеокадастр офіційно повідомив про забезпечення впровадження функціоналу щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади.

В даному контексті слід відзначити нові тенденції, внесені Законом України від 02 травня 2023 року № 3065-ІХ *«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки»* щодо запровадження пілотного проекту із визначення розміру земельного податку на основі показників масової оцінки земель з урахуванням міжнародних стандартів оцінки майна для цілей оподаткування, що набрали чинності від 08 червня 2023 року.

2.1. Законодавче забезпечення НГО земельних ділянок

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до *Конституції України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Законів України та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.* Основу правового регулювання питань пов'язаних з нормативною грошовою оцінкою становить Закон України *«Про оцінку земель»*.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про оцінку земель»: «Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель» та є одним з основних показників, що впливає на вартість землекористування, а отже пов'язана з відповідними надходженнями місцевих бюджетів.

Розмір відповідної плати визначається шляхом розроблення технічної документації з НГО та подальшого формування витягів з неї. Розробниками технічної документації з НГО земельних ділянок є особи, які, згідно із Законом України «Про землеустрій», мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою. Вимоги до розробників технічної документації з НГО та порядок її проведення детально розглядаються у наступних пунктах розділу.

У ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» визначено, що «НГО земельних ділянок проводиться у випадку визначення розміру земельного податку; визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначенні розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом; визначення

втрата сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва; розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель; відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок; проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у випадку, якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації)».

Систему нормативно-правового забезпечення проведення НГО слід представити наступним чином. До 03 листопада 2021 року процедура проведення НГО відрізнялась залежно від розташування земельних ділянок та їх належності до категорії земель сільськогосподарського призначення. Існували три методики та три відповідні порядки, що регламентували проведення нормативної оцінки територій: *Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення*, затверджена постановою КМУ від 16 листопада 2016 р., № 831; *Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення*, затверджений Наказом Мінагрополітики України від 23 травня 2017 р., № 262; *Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)*, затверджена постановою КМУ від 23 листопада 2011 р., № 1278; *Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)*, затверджений Наказом Мінагрополітики України від 22 серпня 2013 року, № 508; *Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів*, затверджена постановою КМУ від 23 березня 1995 р., № 213; *Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів*, затверджений Наказом Мінагрополітики України від 25 листопада 2016 р., № 489, що натеper втратили свою чинність.

Після прийняття Постанови КМУ від 03 листопада 2021 року, № 1147 *«Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»* запроваджено єдину уніфіковану методику для всіх типів територій та категорій земель. Дана методика забезпечує наступні переваги: можливість проведення НГО одночасно для всієї території територіальної громади; автоматизацію розрахунку розміру НГО у системі державного земельного кадастру; єдність підходів та методології розрахунку для всіх земель, а також інші переваги, що розглядатимуться у наступних розділах магістерської роботи.

Розуміння структури методик, що були дійсними до прийняття Постанови КМУ № 1147, є доцільним для інтерпретації інформації щодо пошуку інформації про розробку та строки дії технічної документації з НГО земельних ділянок.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України *«Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»* від 07 лютого 2018 року № 105 розроблена загальнонаціональна (всеукраїнська) НГО земель для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що розташовані за межами населених пунктів на всій території України, інформація про які міститься в ДЗК. Дані про результати такої оцінки внесено до бази даних ДЗК, що забезпечує автоматичне формування витягів про НГО для таких категорій земельних ділянок. Практична реалізація НГО за оновленою методикою доводить доцільність її запровадження, оскільки вона розроблена таким чином, щоб результати проведеної національної (всеукраїнської) НГО земель не зазнали суттєвих змін.

Відповідно до методики НГО земель населених пунктів здійснювалась оцінка земель окремих категорій у межах населених пунктів. Внаслідок складності та відсутності функціоналу, більшість даних про такі оцінки не вносились до системи ДЗК, а власне можливість автоматичного розрахунку в середовищі ДЗК для НГО населених пунктів з'явилась лише зовсім

нешодавно. Згідно з інформацією офіційного сайту Держгеокадастру від 25 липня 2022 року: *«...відбулось запровадження нового функціоналу щодо автоматичного формування витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів програмним забезпеченням Державного земельного кадастру. Слід зазначити, що автоматична видача витягів з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що розташовані в межах населених пунктів можлива виключно щодо тих населених пунктів, відомості про нормативну грошову оцінку яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру».*

Детально із даними щодо розробки нормативної грошової оцінки для окремих населених пунктів можливо ознайомитись із використанням *Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів*, остання актуальна версія якого сформована станом на 17 квітня 2023 року.

Стосовно інших земельних ділянок, що розташовані за межами населених пунктів та не належать до категорії земель сільськогосподарського призначення, розроблялись окремі технічні документації, які після затвердження зберігаються або повинні зберігатись у Державному фонді документації із землеустрою відповідно до встановлених вимог.

У ст. 18 Закону *«Про оцінку земель»* стосовно строків проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки зазначено наступне: *«НГО земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше, ніж один раз на 5-7 років; розташованих за межами населених пунктів 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».*

Враховуючи положення оновленої методики можна констатувати, що наведена правова норма не є актуальною, та потребує корегування відповідно до існуючих викликів. Зокрема, вона застосовує застарілу класифікацію видів НГО, не має строків для проведення НГО всієї території територіальних

громади, крім того, норми чинного законодавства не містять інформації щодо урахування зазначених строків у особливий період та обмежень або відповідальності за їх порушення для суб'єктів земельних відносин, що створює підґрунтя для їх недотримання.

Відсутність оновлених показників НГО частково нівелюється законодавчо визначеною необхідністю її щорічної індексації. Порядок індексації визначений ст. 289 *Податкового кодексу України* корелює з особливостями, що визначені пунктами 6-9 підрозділу 6 розділу XX *Перехідні положення Податкового кодексу України*. Слід відзначити, що коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель, зазначеної в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель та земельних ділянок.

2.2. Передумови розроблення НГО земельних ділянок

Згідно ст. 15 Закону України *«Про оцінку земель»* підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Також, нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися на основі договору, що укладається зацікавленими особами у порядку, встановленому законом.

Відповідно до ст. 18 Закону України *«Про оцінку земель»*, нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України *«Про землеустрій»*. Водночас, ст. 26 Закону України *«Про землеустрій»* встановлено категорію осіб, що можуть бути розробниками документації із землеустрою (включно з технічною документацією з нормативної грошової оцінки).

Розробниками документації із землеустрою є виключно юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-

землевпорядник, який несе відповідальність за якість робіт із землеустрою. При цьому слід зауважити, що фізичні особи-підприємці не можуть бути розробниками документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Згідно процедури проведення НГО визначальними є наступні *вихідні дані*: територія, в межах якої проводиться нормативна оцінка (витяг із ДЗК); актуальна картографічна основа; інформація щодо чисельності населення у населених пунктах громади; містобудівна документація на відповідну територію; геопросторові дані, що містять координати поворотних точок меж земельних ділянок, зокрема інформація, що відсутня в ДЗК; схема (карта) природно-сільськогосподарського районування земель; картограма розповсюдження агропромислових груп ґрунтів; результати ґрунтових обстежень; інформація про категорію лісів на території громади; технічні документації з НГО попередніх років; інформація про проведення НГО у сусідніх громадах; інші дані екологічного та соціального спрямування.

Наявність та якість наведених даних впливає на вартість послуг з розробки НГО, оперативність надання таких послуг та обґрунтованість отриманих вартісних показників.

Для запровадження процедури нормативної грошової оцінки найважливішим є узгодженість та незмінність меж території, на якій вона проводиться. Зокрема, групи коефіцієнтів, що враховують місце розташування (оціночні райони) та особливості використання (картограми агропромислових груп ґрунтів), безпосередньо пов'язані з просторовими межами території, в межах якої здійснюється НГО, та з межами земельних ділянок, занесеними до ДЗК, що забезпечує автоматизацію розрахунку, а отже оперативність і зручність користування результатами розроблення.

Згідно пункту 2 *Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок* щодо меж території, для якої визначається НГО, як вихідні можуть бути використані дані про межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до складу територій

територіальних громад (встановлюються на підставі відомостей ДЗК. У випадку, якщо відомості про такі межі не внесені до ДЗК, вони встановлюються на підставі проекту формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, що було чинним на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. У випадку відсутності таких матеріалів і до моменту внесення до ДЗК відомостей про межі сіл, селищ, міст, відомостями про такі межі, а також межі території територіальної громади (сільської, селищної, міської) ради вважаються дані, що територіально співпадають з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів згідно з відомостями ДЗК, а межами територіальної громади вважаються дані, що встановлені згідно із зовнішніми межами юрисдикції ради територіальної громади (населених пунктів), що увійшли до її складу.

З вищенаведених варіантів юридичну силу та просторову прив'язку в єдиній державній системі координат мають лише межі, визначені згідно п. 1, що внесені до відомостей ДЗК, та закріплені відповідною документацією відповідно до вимог ст. 46 та 46-1 *Закону України «Про землеустрій»*. Лише у випадку наявності зареєстрованих меж гарантується їх незмінність, суцільність покриття території громади та відсутність необхідності перерозроблення технічної документації з НГО у короткостроковій перспективі.

Враховуючи високу соціальну важливість та вартість робіт з НГО, з метою уникнення суперечок між сусідніми територіальними громадами, а також враховуючи правила топологічної сумісності (пункт 9 Методики), рекомендується проводити розрахунок НГО для територіальних громад після встановлення та реєстрації їх меж в ДЗК, відповідно до встановлених вимог.

Відповідно до положень методики, вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають

переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами і рубежами. При встановленні меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Виділенню в окремі оціночні райони підлягають смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ), землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами, смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, а також смуги відведення ліній електропередач напругою 220 кВ і вище.

Зокрема коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} диференціюється за оціночними районами та враховує: неоднорідність функціонально-планувальних якостей території; доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення); рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури); екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку); складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо); привабливість середовища (різноманітність місць

докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

У процесі розроблення та оцінки більшості з показників, необхідним є наявність актуальної картографічної основи щодо досліджуваних територій. Визначення окремих наведених показників базується на геоінформаційному аналізі території, а отже, наявність сучасної картографічної основи у вигляді наборів геопросторових даних, є значною перевагою. Наявність таких даних призводить до зменшення термінів розроблення та повинно позначитись на економії бюджетних коштів самої процедури розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

2.3. Алгоритм розроблення НГО земельних ділянок

Загальний покроковий алгоритм розроблення НГО земельних ділянок для територій територіальних громад виглядає наступним чином:

- *підготовчий етап* передбачає аналіз доцільності, наявності та якості вихідних даних, вибір території, аналіз фінансових ресурсів тощо (*особливості проведення підготовчого етапу та вихідних даних детально розглядаються у п. 2.1-2.2 даного розділу*);
- *прийняття рішення сесії органу місцевого самоврядування щодо необхідності розробки НГО для обраної території* (у рішенні, як правило, зазначається дата проведення нормативної грошової оцінки, що, як правило, збігається з першим днем поточного року, в якому проводиться процедура, а також відповідальна особа чи підрозділ);
- *проведення процедури закупівлі послуг*, що включає формування технічного завдання та підготовку тендерної документації з оприлюдненням на авторизованому майданчику системи закупівель «PROZORRO». Особлива увага приділяється технічному завданню, опису наявних вихідних даних, строкам та умовам прийняття робіт. Слід зазначити, що прозорі та зрозумілі умови дозволяють залучати

більше потенційних розробників та отримувати економічно вигідні пропозиції;

- *заклучення договору з переможцем торгів* (після проведення процедури торгів і перевірки відповідності розробника встановленим вимогам);
- *контроль та супровід процесу розробки документації з нормативної грошової оцінки* включає надання додаткової інформації консультування та написання запитів до розпорядників;
- *погодження та затвердження на сесії виготовленої розробником технічної документації*. Важливим є визначення дати з якої відбувається набрання чинності оновленої НГО відповідно до положень п. 271.2 ст. 271 ПКУ;
- *оприлюднення документації на сайті громади* (слід відмітити, що відповідно до ст. 20 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок є публічною інформацією);
- *реєстрація документації та файлу обміну земельно-кадастровою інформацією в системі ДЗК* (з отриманням витягу).

2.4. Впровадження НГО земельних ділянок

Відповідно до чинної методики, за результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок розробником складається технічна документація з НГО, що повинна містити: рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок; завдання на виконання робіт; пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів; обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} ; відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу; схему оціночних районів; таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, що

враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст K_{M1} , коефіцієнта, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів K_{M2} , коефіцієнта, що враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення K_{M3} , коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} ; схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади; картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади; таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями; таблицю із зазначенням коефіцієнтів, що враховують цільове призначення земельної ділянки $K_{ЦП}$; таблицю із зазначенням коефіцієнтів, що враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$; розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки $K_{НІ}$.

Відповідно до ст. 23 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з НГО відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

Підставою для відмови може бути лише невідповідність документації вимогам законів, нормативно-правовим актам або розташуванню земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з НГО земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийняті, відповідно до закону, нормативно-правові акти, яким суперечить відповідна технічна документація.

Згідно з методикою, з метою внесення до ДЗК відомостей про НГО земельних ділянок, відповідно до вимог *Порядку ведення Державного земельного кадастру*, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, складається електронний документ.

Після процедури затвердження документації, інформація про розроблену НГО потрапляє до Державного земельного кадастру і лише у такому випадку активується опція отримання електронного витягу з НГО.

Відповідно до постанови КМУ від 17 жовтня 2012 року № 1051 «*Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру*», до ДЗК вносяться відомості про нормативну грошову оцінку земель у такому складі:

- розподіл земель за економіко-планувальними зонами та оціночними одиницями (районами), зокрема код оціночної економіко-планувальної зони згідно з додатком 2, номер економіко-планувальної зони та оціночної одиниці (району);
- межі економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів) з координатами їх поворотних точок;
- площа економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів);
- значення зональних коефіцієнтів;
- значення нормативної грошової оцінки земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (середньої вартості 1м² земель населеного пункту, одиниці площі земель за межами населеного пункту);
- інформація про локальні фактори і зони їх дії (назви локальних факторів);
- межі зон дії локальних факторів (за видами) з координатами їх поворотних точок;
- значення коефіцієнта локального фактору в межах зони його дії);
- інформація про ареали агровиробничих груп ґрунтів; інформація про бонітування ґрунтів;

- інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, найменування органу, що його прийняв, дата проведення нормативної грошової оцінки земель та введення в дію зазначеного рішення), електронні копії таких документів.

Інформація до Державного земельного кадастру, вноситься на підставі сформованого розробником обмінного файлу у форматі *XML* після затвердження технічної документації з НГО.

Внесення інформації до Державного земельного кадастру здійснюється двома шляхами: розробник, сертифікований інженер-землевпорядник через власний кабінет вносить інформацію у вигляді *XML*-файлу до Державного земельного кадастру, або замовник через обласний центр надання адміністративних послуг подає заяву на внесення відомостей до Державного земельного кадастру, до якої додає паперовий та електронний вид технічної документації з НГО та обмінний файл у форматі *XML*.

Документом, що посвідчує реєстрацію НГО в Державному земельному кадастрі є витяг з Державного земельного кадастру.

Згідно п. 271.2 ст. 271 *Податкового кодексу України* рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому випадку, норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму якої наведено у додатку 16 до Постанови Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 року № 1147 *«Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»*,

як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

У випадку подання заяви в електронній формі, витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видається в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а на вимогу заявника можуть бути надані ще й у паперовій формі.

Отримати витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки онлайн можна шляхом подачі запиту на отримання витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку через портал електронних сервісів Держгеокадастру, попередньо зареєструвавшись та авторизувавшись в електронному кабінеті за допомогою електронної пошти, кваліфікованого електронного підпису або платіжної картки банку *BankID*. Виконання запиту реалізується шляхом вибору відповідного пункту меню у вкладці «*Відомості ДЗК*» – «*Замовити*».

Загалом слід відмітити, що оновлена методика стосується в основному проведенню оцінки в цілому, а порядок розроблення та затвердження технічної документації практично не змінився. При цьому коефіцієнти стали більш регламентованими, а сама оцінка спростилась, що позитивно відображається на вартості робіт.

З економічної точки зору оптимальним є розроблення оцінки одразу для всієї території територіальної громади. Розроблення НГО на всю територію територіальної громади дозволяє отримати наступні переваги: встановлюється уніфікований підхід до визначення НГО земель всієї громади; запроваджується можливість оперативного та якісного отримання даних про НГО окремої земельної ділянки із залученням автоматизованих

процесів її розрахунку в ДЗК; зменшуються витрати коштів та часу на виготовлення технічної документації з НГО земель у порівнянні з виготовленням технічної документації для окремих ділянок або населених пунктів; впроваджується єдина зрозуміла база оподаткування та орендної плати для всієї громади.

Перед розробкою НГО рекомендується визначитись з остаточними межами територіальної громади та зареєструвати такі межі в ДЗК. Наявність актуальної цифрової картографічної основи на територію громади та інших вихідних даних значно спрощує та знижує вартість розробки технічної документації.

Кінцевим результатом роботи є реєстрація файлу обміну земельно-кадастровою інформацією формату *XML* у Державному земельному кадастрі та отримання відповідного витягу з ДЗК, що доцільно враховувати при замовленні послуги з розробки технічної документації.

РОЗДІЛ 3
ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ
З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ ЛИТОВЕЗЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ
ГРОМАДИ СЕЛА БІЛИЧІ ВОЛОДИМИРСЬКОГО РАЙОНУ
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Литовезької територіальної громади села Біличі Володимирського району Волинської області розроблена згідно рішення Литовезької сільської ради від 10 лютого 2023 року №28/32 «Про надання дозволу на розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (додаток Б.2) та договору на виконання землевпорядних робіт №15 від 10 березня 2023 року, укладеного між Литовезькою сільською радою та Волинською філією ДП «Рівненський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» (додаток Б.3).

Землеоціночні роботи виконано висококваліфікованими сертифікованими інженерами-землевпорядниками Гонтар Галиною Вікторівною (к/с № 014292 від 05 січня 2021 року) та Піскуною Ольгою Василівною (к/с № 014904 від 05 січня 2021 року). Відомості щодо сертифікованих інженерів-землевпорядників є публічними і оприлюднюються на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин <http://land.gov.ua>

Нормативно-правовою та методичною базою проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту є: «Земельний кодекс України», Закон України «Про оцінку земель», «Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489), з урахуванням змін, «Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок» (затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. №

1147), «Загальнонаціональна (всеукраїнська) нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення» (затверджена наказом Мінагрополітики України від 16.11.2018 р. № 552), «Стандарт Держкомзему СОУ ДКЗР 00032632-012:2009» (затверджений Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 24 червня 2009 р. №335), інформація Держгеокадастру «Про значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2022 рік».

Згідно Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка виконується з метою економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі – продажу земельної ділянки та права оренди, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку. Відповідно до абзацу 2 пункту 1 «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Згідно рішення Литовезької сільської ради від 10 лютого 2023 року №28/32 «Про надання дозволу на розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (додаток Б.2) оцінці підлягає частина території Литовезької територіальної громади, а саме землі в межах населеного пункту села Біличі, які є об'єктом нормативної грошової оцінки. Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл), що входять до складу територій територіальних громад, встановлюються на основі відомостей Державного земельного кадастру.

У випадку, якщо відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру вони визначаються на основі проектів формування території і встановлення меж сільських рад або інших матеріалів, за якими, відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. Вихідна інформація, отримана розробником вважається достовірною, а виконавець не несе відповідальності за точність наданої йому інформації.

Нормативна грошова оцінка земель щорічно індексується згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки землі» та ст. 289 Податкового кодексу України. Періодичність проведення нормативної грошової оцінки визначається ст.18 Закону України «Про оцінку земель».

При виконанні нормативної грошової оцінки земель населеного пункту використано наступні матеріали: відомості Державного земельного кадастру, матеріали інвентаризації земель, технічна документація по встановленню меж адміністративно-територіальних одиниць, матеріали ґрунтових обстежень, бонітування ґрунтів, містобудівна документація, планово-картографічні матеріали, космічні знімки, тощо.

Відповідно до завдання на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Литовезької територіальної громади села Біличі Володимирського району Волинської області вона складається з пояснювальної записки та графічних матеріалів. Пояснювальна записка містить текстову частину та табличний матеріал зведений, переважно, у додатки. До графічних матеріалів належать: «Схема оціночних районів на територію територіальної громади» (1:10 000), «Схема оціночних районів на територію населеного пункту» (1:10 000), «Схема природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади» (1:10 000), а також «Картограма агровиробничих груп ґрунтів на територію населеного пункту» (1:10 000). Картографічні матеріали розроблені з використанням програмного забезпечення «AutoCad» та роздруковані на кольоровому плотері.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Литовезької територіальної громади села Біличі Володимирського району Волинської області затверджена Рішенням сесії Литовезької сільської ради №32/19 від 02.06.2023 р.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлені за заявою як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок за формами згідно з додатками А.16, А.17 до «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

3.1. Загальна характеристика територіальної громади

Литовезька сільська об'єднана територіальна громада розташована на території Володимирського (колишнього Іваничівського) району у південно-західній частині Волинської області. Литовезька територіальна громада на півночі межує з Поромівською сільською і Нововолинською міською громадами Володимирського району, на сході – з Іваничівською селищною громадою Володимирського району Волинської області, на півдні – з Сокальською міською громадою Львівської області, а на заході – з Республікою Польща.

Відповідно до Закону України від 05.02.2015 р № 157-VIII Про добровільне об'єднання територіальних громад у Волинській області в Іваничівському районі Заболотцівська, Заставненська, Литовезька та Мовниківська сільські ради своїми рішеннями від 29 липня 2016 року об'єдналися у Литовезьку сільську територіальну громаду з адміністративним центром у селі Литовеж і включенням до її складу сіл Біличі, Заболотці, Заставне, Кречів та Мовники (затверджено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.06. 2020 р. № 708-р., рис. 3.1).

Відповідно до Інформаційної довідки Литовезької сільської ради від 24 квітня 2023 року № 218, площа Литовезької територіальної громади становить 12242.2 га. Чисельність населення, що проживає на території 1658 дворів територіальної громади, станом на 1 січня 2023 року складає 3751 особу, у тому числі, у населеному пункті с. Біличі – 365 осіб. Адміністративним центром громади є с. Литовеж. Чисельність населення села Литовеж, згідно вищевказаної інформації сільської ради, станом на 01 січня 2023 р. становить 1238 осіб.

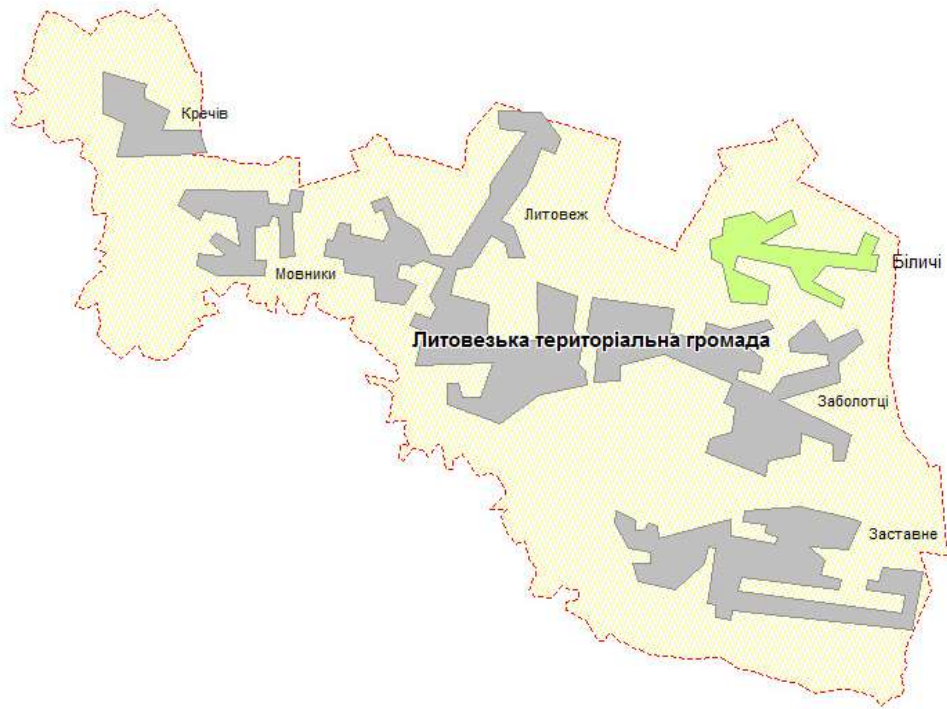


Рис. 3.1. Адміністративно-територіальний устрій та межі території Литовезької територіальної громади

В межах об'єднаної територіальної громади – Литовезької сільської ради розміщені наступні об'єкти природно-заповідного фонду: загальнозоологічний заказник місцевого значення «Прибужжя» та ландшафтний заказник місцевого значення «Заставненський».

Згідно соціального паспорта громади 2020 року, в межах громади наявні наступні пам'ятки історико-культурної спадщини: Михайлівська церква (дерев'яна, пам'ятка архітектури місцевого значення 1930 р., с. Біличі), Пам'ятник землякам (пам'ятка історії місцевого значення 1970 р., с. Біличі), Хрестовоздвиженська церква (дерев'яна, пам'ятка місцевого значення 1906 р., с. Заболотці), Могила братська прикордонників і начальника 11-ої прикордонної застави О. К. Уткіна (пам'ятка історії місцевого значення 1949 р., с. Заболотці), Пам'ятник землякам (пам'ятка історії місцевого значення 1967 р., с. Заболотці), Пам'ятник на честь воїнів-прикордонників (пам'ятка історії місцевого значення 1967 р., с. Заболотці), Пам'ятник на честь воїнів-прикордонників (пам'ятка історії місцевого значення 1949 р., с. Заставне), Пам'ятник радянським воїнам та землякам

(пам'ятка історії місцевого значення 1976 р., с. Заставне), Пам'ятник прикордонникам 9-ї застави (пам'ятка історії місцевого значення 1978 р., с. Кречів), Введенська церква (дерев'яна, пам'ятка архітектури місцевого значення 1791 р., с. Литовеж), Городище «Замок» (пам'ятка археології національного значення IX-XIII ст., с. Литовеж), «Гірка» (пам'ятка археології місцевого значення IX-XIII ст., с. Литовеж), Пам'ятник землякам (пам'ятка історії місцевого значення 1970 р., с. Литовеж), Пам'ятник на честь воїнів-прикордонників (пам'ятка місцевого значення 1968 р., с. Литовеж), Пам'ятник на честь радянських активістів (пам'ятка історії місцевого значення 1968 р., с. Литовеж), Церква Різдва (дерев'яна, пам'ятка архітектури національного значення 1713 р., с. Мовники), Пам'ятник землякам (пам'ятка історії місцевого значення 1975 р., с. Мовники).

Основними профільними напрямками діяльності громади є туристичний та сільськогосподарський. Економічну діяльність на території громади здійснюють наступні юридичні особи: ДП «Шахта № 9», ДП «Агрофірма Луга Нова», ТзОВ «П'ятидні», ПП «Вільна Україна-Р», ТзОВ «Адама», ТзОВ «Агроінвест-Топилище», ФГ «Геліос», ФГ «Демікс», ФГ «Соснина-М», ТзОВ «Архітектурне засклення» Лисак Олег Миколайович, Готельно-розважальний комплекс «Три Бобри», Магазин-кафе «Партизан», ПП Захарчук В.Є (пилорама), ПП Поліщук А.А. (виготовлення блоків), функціонує 16 торговельних закладів.

Інфраструктура Литовезької територіальної громади представлена: 4 загальноосвітніми школами, 2 дошкільними навчальними закладами, 1 амбулаторією, 5 фельдшерсько-акушерськими пунктами, 5 будинками культури, 4 відділеннями зв'язку, 4 бібліотеками.

Через територію громади проходять автомагістралі Р15 Ковель-Жовква та Т0305 Благодатне-Заставне-Іваничі. Відстань до автошляху Н22 Устилуг-Луцьк-Рівне складає 30 км. Центр громади знаходиться за 104 км від обласного центру – м. Луцьк та за 30 км від районного центру – м. Володимир. Відстань до м. Львів становить 100 км (до міжнародного

аеропорту «Львів» імені Данила Галицького – 120 км), а до м. Нововолинськ – 10 км.

Литовезька територіальна громада є членом Асоціації сільських та селищних рад, Асоціації органів місцевого самоврядування, Асоціації місцевого самоврядування Прибужжя та Асоціації «Енергоефективні міста України».

3.2. Загальна характеристика населеного пункту

Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах частини території Литовезької територіальної громади – села Біличі.

Село Біличі знаходиться на відстані 10 км від адміністративного центру громади с. Литовеж. Згідно відомостей Державного земельного кадастру площа населеного пункту становить 202.3 га. Чисельність населення, що проживає на території 172 дворів села, станом на 1 січня 2023 року складає 365 осіб (рис. 3.2).



**Рис. 3.2. Базові статистичні показники села Біличі
(офіційний сайт Литовезької територіальної громади)**

<https://lotg.gov.ua/bilichi/>

Село Біличі у документах згадується з 1547 року під такими назвами: Беліце, Биличе, Белицьке село, тобто «село білок». У литовсько-польську добу село певний час належало князям Сангушкам, пізніше князю Михайлу Чарторийському, тоді родині Чацьких, а від них перейшло до родини Цешковських. Територія села Біличі та його околиць утворена урочищами, назви деяких із них збереглися у мовному вжитку селян і донині, зокрема, у межах села за річкою: Підгайці, Старе, Корчунок, Червінка, Трохимівка, у полях: Загуменки, Під Заболотцями, Курилівщина, Кутива, Краків, Вирубанка, Сіножати, Клопіт, Корчунок, Рідне, Городок, Залонщина, Озеро-Човницька, Пастувні, Синидуби, Рудка, а також лісові масиви: Курилівщина, Зарука, Загайниця.

Найзначнішою пам'яткою архітектури у селі є Храм Святого архистратига Михаїла (рис. 3.3), що споруджено поряд старої дерев'яної церкви, яку було зведено у першій половині XVII століття та покрито гонтою.



Рис. 3.3. Храм Святого архистратига Михаїла (с. Біличі)

Будівництво нового приміщення тривало з весни 1928 року до літа 1939 року. Збудована за кошти мешканців, церква була і залишається не лише духовним, а й культурним осередком села. При ній була організована бібліотека, створена спілка «Просвіта», яку відвідувала вся сільська молодь, а також кооператив, у якому налічувалось 160 осіб і якому належав склеп (крамниця), у якому продавали всі першочергові товари, крім алкогольних напоїв.

Рельєф території населеного пункту в основному рівнинний. Підстилаючі породи ґрунтів представлені лесовидними суглинками та водно-льодовиковими відкладами. Територія є безпечною щодо затоплення повеневидами водами. Небезпечні геологічні процеси на території населеного пункту відсутні.

За функціональним призначенням територія села є сельбищною. Транспортна мережа представлена дорогою загального користування О030323 від а/д Т-03-05 до с. Біличі. Село має вулиці з твердим покриттям, є повністю електрифікованим, газифікованим та централізованим водопостачанням. Централізоване тепlopостачання та каналізація відсутні.

У селі Біличі є 7 вулиць: Тараса Шевченка, Лесі Українки, Молодіжна, Низова, Підлісна, Шахтарська, Трохимівка. Усі жителі села мають присадибні ділянки та займаються сільським господарством.

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одно- та двосторонньою забудовою. Забудова є одноповерховою, садибного типу. Територія села складається із забудованих земель та сільськогосподарських угідь. Зелені насадження представлені садками на присадибних ділянках, алеями вздовж вулиць та окремими насадженнями.

Населений пункт забезпечений об'єктами соціальної інфраструктури, зокрема закладами освіти та охорони здоров'я. В інфраструктурному відношенні село облаштоване відділенням ФАПу та продовольчим магазином, розвивається сучасне ТЗoВ «Адама». У центрі с. Біличі

споруджено пам'ятник-обеліск загиблим воїнам, працює 2 дитячих ігрових майданчики (рис. 3.4).



Рис. 3.4. Дитячий ігровий майданчик (с. Біличі)

На території знаходиться сільський клуб, у якому регулярно проводяться тематичні вечори, літературні години, концерти, працюють дорослий та дитячий аматорські творчі колективи. 27 лютого 2017 році розпочала свою активну діяльність громадська організація «Біличанка», метою якої є налагодження благоустрою села. При церкві працює недільна школа, організовано бібліотеку духовної літератури. На місці престолу старого храму поставлено хрест «1000-ліття хрещення Русі».

3.3. Розрахунок НГО земельних ділянок

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України та ст. 18 Закону України «Про оцінку земель». Згідно «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147 нормативна грошова оцінка земельної ділянки C_H визначається за формулою:

$$C_H = P_D \times H_{PD} \times K_{M1} \times K_{M2} \times K_{M3} \times K_{M4} \times K_{ЦП} \times K_{МЦ} \times K_{HI} \quad (3.1)$$

де P_D – площа земельної ділянки, м²; H_{PD} – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн/ м²; K_{M1} – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст; K_{M2} – коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; K_{M3} – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення; K_{M4} – коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки; $K_{ЦП}$ – коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру; $K_{МЦ}$ – коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням; $K_{НИ}$ – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Площа P_D та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. У випадку відсутності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та/або Державному реєстрі земель площею та цільовим призначенням земельної ділянки вважаються дані згідно з документацією із землеустрою, на основі якої здійснювалося формування цієї земельної ділянки, або документом, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі H_{PD} приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням. Норматив капіталізованого рентного доходу H_{PD} для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, що не віднесені до категорії

земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатка А.1 Методики і становить 87 грн/м² (табл. 3.1). Норматив капіталізованого рентного доходу $H_{рД}$ для земель сільськогосподарського призначення становить 27520 грн/га, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення – 73815 грн/га, земель оздоровчого призначення – 47081 грн/га, земель історико-культурного призначення – 74566 грн/га, земель лісгосподарського призначення – 5976 грн/га, земель водного фонду – 13210 грн/га приймається відповідно до додатка А.2 Методики (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

**Нормативи капіталізованого рентного доходу
для різних категорій земель**

Категорії земель	Норматив капіталізованого рентного доходу	
	грн/м ²	грн/га
Землі житлової та громадської забудови, землі рекреаційного призначення, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	87	
Землі сільськогосподарського призначення		27 520
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення		73 815
Землі оздоровчого призначення		47 081
Землі історико-культурного призначення		74 566
Землі лісгосподарського призначення		5 976
Землі водного фонду		13 210

Коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст K_{M1} , приймається відповідно до пункту 6 і додатка А.3 Методики та становить 1, оскільки територія Литовезької територіальної громади розташована поза зоною впливу м. Луцьк (додаток В.3).

Коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів K_{M2} , приймається відповідно до пункту 7 і додатка А.4 Методики та становить 1, оскільки населені пункти громади не відносяться до населених пунктів, що мають курортно-рекреаційне значення (додаток В.3, табл. 3.2).

Згідно пункту 8 і додатка А.5 Методики коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення K_{M3} становить 1 (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду), оскільки територія Литовезької територіальної громади не входить до зони радіаційного забруднення (зона гарантованого добровільного відселення) згідно Постанови КМУ Української РСР від 23 липня 1991 р. № 106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи». Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду K_{M3} становить 1 (додаток В.3, табл. 3.2).

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами.

Таблиця 3.2

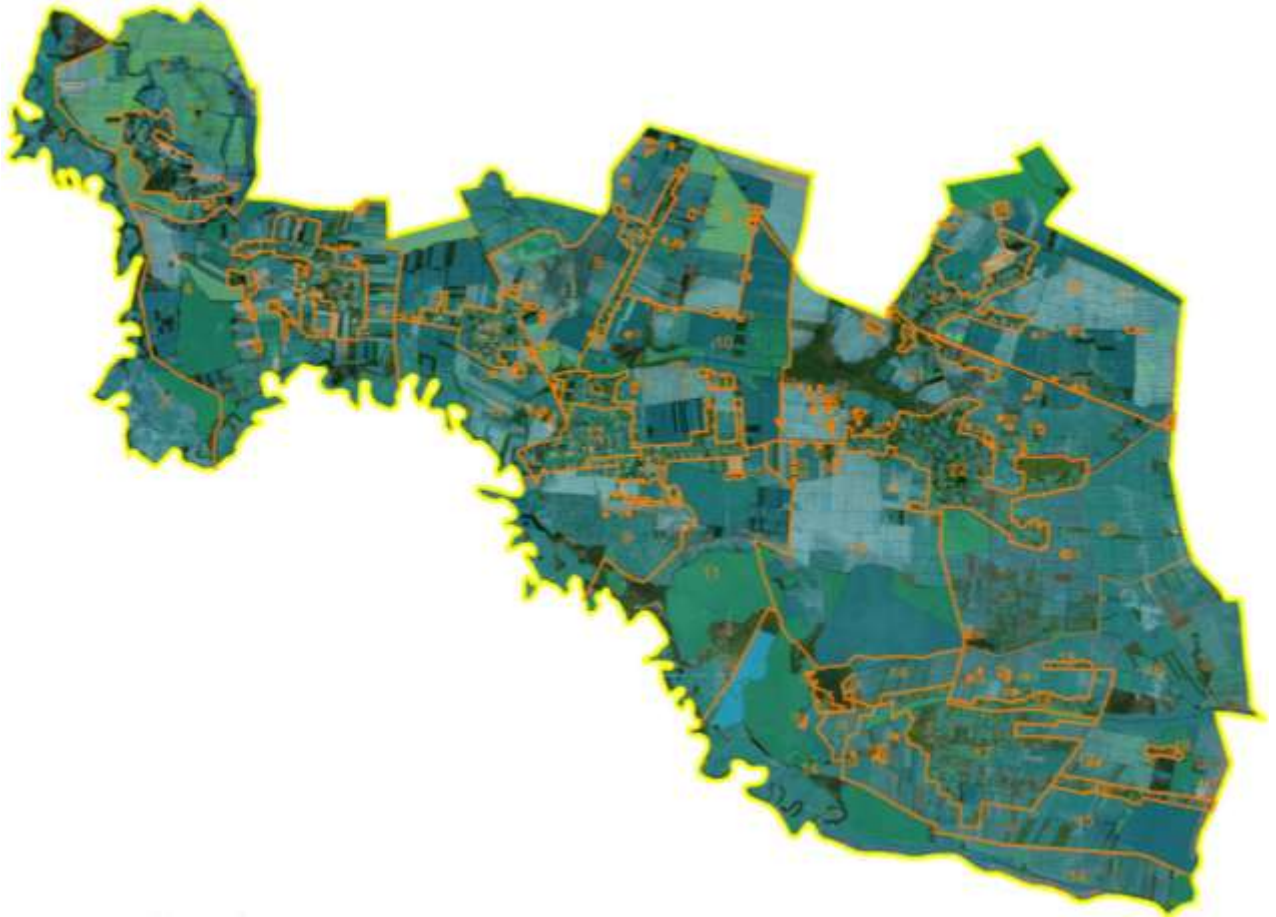
**Коефіцієнти $K_{M1}, K_{M2}, K_{M3}, K_{M4}$
для різних категорій земель**

Категорії земель	Значення коефіцієнтів			
	K_{M1}	K_{M2}	K_{M3}	K_{M4}
Землі житлової та громадської забудови, землі рекреаційного призначення, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельні ділянки не віднесені до земель за основним цільовим призначенням	1.0	1.0	1.0	1.297 для (24)
Землі сільськогосподарського призначення				1.174 для (25)
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення				1.0
Землі оздоровчого призначення				
Землі історико-культурного призначення				
Землі лісгосподарського призначення				
Землі водного фонду				

Уся територія, що перебуває в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не перетинають межі сіл. В межах території громади виділяються окремі оціночні райони: смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ); землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами; смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів; смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Площа окремого оціночного району не перевищує 1000 гектарів.

Після аналізу існуючої ситуації територіальної громади, на основі вивчення та аналізу матеріалів картографічного обстеження території, територія громади поділена на 26 оціночних районів (рис. 3.5).



**Рис. 3.5. Схема оціночних районів
на територію Литовезької територіальної громади**

Територія населеного пункту с. Біличі поділена на 2 оціночні райони (рис. 3.6).

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , диференціюється за оціночними районами, що встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів: неоднорідність функціонально-планувальних якостей території; доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території

(наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення); рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури); екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку); складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо); привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).



**Рис. 3.6. Схема оціночних районів
на територію населеного пункту с. Біличі**

Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , визначався для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, згідно додатку А.6 Методики, що наведені у додатку В.2. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок даного оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади (додаток В.2).

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території територіальної громади як об'єкта проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1 (табл. 3.3).

Для оціночних районів, що сформовані в межах смуг відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ), смуг відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, смуг відведення ліній електропередач напругою 220 кВ і вище, коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , дорівнює 1.

Розрахункове значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , округлюється до третього знака після коми.

Згідно пункту 10 Методики, для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки K_{M4} , застосовується із значенням 1 (додаток В.3).

Таблиця 3.3

**Вагові коефіцієнти груп факторів оцінки
території Литовезької територіальної громади**

№ з/п	Групи факторів	Коефіцієнт
1	Близькість до центру громади	0.16
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	0.09
3	Близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	0.11
4	Забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	0.09
5	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення	0.10
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	0.05
7	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення)	0.15
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	0.17
9	Наявність історико-культурних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	0.04
10	Наявність природно-рекреаційних об'єктів (міжнародного, загальнодержавного та місцевого значення)	0.04

Коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки $K_{цп}$, приймається відповідно до додатка А.8 Методики та додатка В.5.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{мц}$, для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення

(рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за формулою:

$$K_{\text{МЦ}} = K_{\text{ПСГР}} \times B_{\text{АГР}} / B_{\text{ПСГР}} \quad (3.2)$$

де $K_{\text{ПСГР}}$ – коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя; $B_{\text{АГР}}$ – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; $B_{\text{ПСГР}}$ – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{\text{МЦ}}$, для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району $K_{\text{ПСГР}}$

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів (рис. 3.7) приймаються відповідно до затвердженої в установленому порядку технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України».



**Рис. 3.7. Картограма агровиробничих груп ґрунтів
на територію населеного пункту с. Біличі**

Для сільськогосподарських угідь, на які відсутні картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, у разі потреби може здійснюватися визначення агровиробничих груп ґрунтів шляхом проведення ґрунтових обстежень (табл. 3.4).

Оскільки, територія населеного пункту не була повністю обстежена загальнонаціональною (всеукраїнською) нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення, то для розроблення картограми агровиробничих груп ґрунтів на територію населеного пункту с. Біличі, за основу приймали попередні графічні матеріали технічної документації з нормативної грошової оцінки земель с. Біличі Біличівської сільської ради Іваничівського району Волинської області 2011 р. (додаток Б.1).

Таблиця 3.4

**Агровиробничі групи ґрунтів на території
частини Литовезької територіальної громади – с. Біличі**

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	Назви агровиробничих груп ґрунтів
5в	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти на піщаних відкладах
29г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти
37в	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті супіщані ґрунти
37г	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті легкосуглинкові ґрунти
40г	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові ґрунти
41в	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані супіщані ґрунти
99г	Чорноземи переважно щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 50 - 150 сантиметрів) легкосуглинкові
134г	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені легкосуглинкові ґрунти
143	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні солончакові неосушені ґрунти

За природно-сільськогосподарським районуванням Волинської області територія Литовезької територіальної громади входить до 06 Луцького природно-сільськогосподарського району Волинської області (рис. 3.8).

Коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району сільськогосподарських та несільськогосподарських угідь $K_{ПСГР}$ та середні бали бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь $B_{ПСГР}$ для 06 Луцького природно-сільськогосподарського району Волинської області визначено за додатком А.9 Методики і наведено у табл. 3.5.

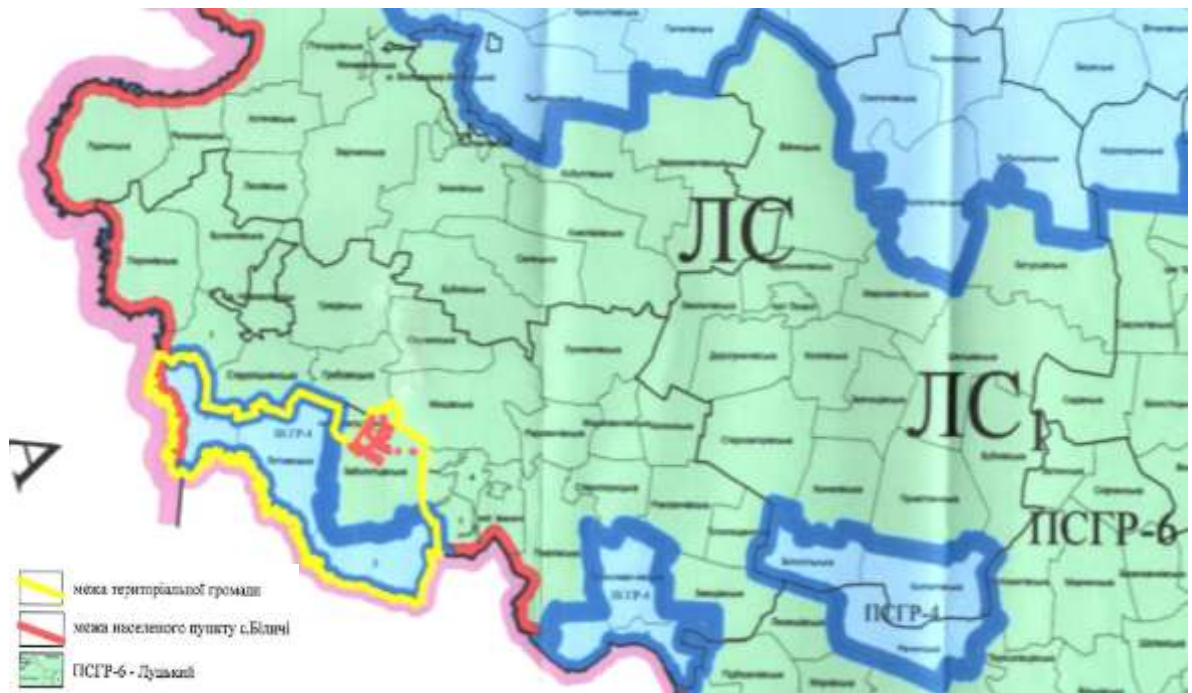


Рис. 3.8. Схема природно-сільськогосподарських районів на територію Литовезької територіальної громади

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів, що поширені в межах об'єкту нормативної грошової оцінки, частини Литовезької сільської територіальної громади у розрізі земельних угідь визначені згідно бонітування ґрунтів України. Книга 1: Шкали бонітування ґрунтів орних земель України / Інститут землеустрою УААН. – К., 1993 р.

У випадку, якщо агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал бонітету на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району $K_{ПСГР}$ для відповідного сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до додатка А.9 Методики.

Таблиця 3.5

**Коефіцієнти розташування Литовезької територіальної громади
та середні бали бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь**

Тип сільськогосподарського угіддя	$K_{ПСГР}$	$B_{ПСГР}$
Рілля	1.066	38
Багаторічні насадження	2.178	42
Сіножаті	0.220	25
Пасовища	0.205	29
Несільськогосподарські угіддя	0.586	-

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів виділених в межах населеного пункту наведено в табл. 3.6.

Таблиця 3.6

**Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь
на території частини Литовезької територіальної громади – с. Біличі**

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	Бали бонітету			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
5в	18	13	16	16
29Г	30	36	30	30
37в	22	24	22	22
37Г	26	27	26	26
40Г	42	54	42	42
41в	42	50	42	42
99Г	47	-	-	47
134Г	39	-	50	46
143	3	-	6	4

На основі наведених даних стосовно об'єкту нормативної грошової оцінки, частини Литовезької територіальної громади, розраховано значення

коефіцієнту, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$ для сільськогосподарських та несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення наведено у табл. 3.7.

Таблиця 3.7

Значення коефіцієнту $K_{МЦ}$ для земель сільськогосподарського призначення на території частини Литовезької територіальної громади – с. Біличі

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	$K_{МЦ}$			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
5в	0.505	0.674	0.141	0.113
29Г	0.842	1.867	0.264	0.212
37в	0.617	1.245	0.194	0.156
37Г	0.729	1.400	0.229	0.184
40Г	1.178	2.800	0.370	0.297
41в	1.178	2.593	0.370	0.297
99Г	1.318	2.178	0.220	0.332
134Г	1.094	2.178	0.440	0.325
143	0.084	2.178	0.053	0.028

Для усіх агровиробничих груп ґрунтів земель несільськогосподарського призначення коефіцієнт $K_{МЦ}$ складає 0.586.

Згідно Методики, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, складає 0.618 (додаток А.10 Методики), для земель оздоровчого призначення

– 0.9, для земель історико-культурного призначення – 1.3 (додаток А.12 Методики, додаток В.7).

Згідно пункту 15 Методики, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення для земельних ділянок із кодом згідно з КВЦПЗ 04.01; 04.02; 04.03 приймається таким, що дорівнює 3.9, а для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення - таким, що дорівнює 3.3. (додаток В.7).

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для земель лісгосподарського призначення визначається за формулою:

$$K_{МЦ} = K_{ЛК} \times K_{ЛС} \quad (3.3)$$

де $K_{ЛК}$ – коефіцієнт, що враховує категорію лісів; $K_{ЛС}$ – коефіцієнт, що враховує фактичну лісистість території.

Для даного випадку, коефіцієнт, що враховує категорію лісів $K_{ЛК}$ для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчих лісів; захисних лісів становить 0.909; для експлуатаційних лісів – 0.538 (додаток А.13 Методики); коефіцієнт, що враховує фактичну лісистість території $K_{ЛС}$, для зони Лісостепу становить 1.4 (додаток А.14 Методики).

На основі вищенаведеної формули, значення коефіцієнту $K_{МЦ}$ для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення, рекреаційно-оздоровчих лісів, захисних лісів складає – 1.273, а для експлуатаційних лісів – 0.753 (додаток В.7).

Відповідно до пункту 17 Методики, коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням $K_{МЦ}$, для земель водного фонду приймається наступним: для земельних ділянок із водними об'єктами

загальнодержавного значення – 1.2, для інших земельних ділянок – 1.0. (додаток В.7).

Відповідно до пункту 3 Методики добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Згідно листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 06.01.2021 року за №22-28-0.222-171/2-21 значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2020 рік становить 1.0.

Згідно листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 11.01.2022 року за №6-28-0.222-275/2-22 значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2021 рік становить: для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1.0; для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення – 1.1.

Згідно листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 12.01.2023 року за № 6-28-0.222-323/2-23 значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2022 рік становить: для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1.0; для земель і земельних ділянок (крім сільськогосподарських угідь) – 1.15.

Враховуючи вищенаведені значення коефіцієнта індексації, добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки K_{HI} , становитиме: для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1.1; для земель і земельних ділянок (крім сільськогосподарських угідь) – 1.265 (додаток В.8).

Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 м² земельної ділянки для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення,

земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням в межах населеного пункту села Біличі наведено у додатку В.9.

Розрахунок нормативної грошової оцінки 1 га земельної ділянки сільськогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення та водного фонду в межах населеного пункту села Біличі наведено у додатках В.10-В.15.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму якої наведено в додатку А.16 Методики, що подається в електронній або паперовій формі, як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за формою згідно з додатком А.17 Методики.

У випадку 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.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається автоматично в електронній формі з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У випадку відсутності в Державному земельному кадастрі відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, що унеможливорює автоматичну видачу витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок із використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру, такий витяг оформляється протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви із наявної технічної

документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за підписом працівника відповідного територіального органу Держгеокадастру, до посадових обов'язків якого належить надання зазначених витягів.

У випадку подання заяви в електронній формі витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок або мотивована відмова в наданні такого витягу видається в електронній формі за допомогою технічних засобів електронних комунікацій із накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника може також надаватися в паперовій формі.

3.4. Затвердження НГО земельних ділянок

Відповідно до статті 23 Закону України «Про оцінку земель» технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини Литовезької територіальної громади – села Біличі Володимирського району Волинської області розроблена Волинською філією ДП «Рівненський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» і затверджується Литовезькою сільською радою Володимирського району Волинської області (додаток Б.4).

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598).

Розроблена та затверджена у встановленому порядку технічна документація з нормативної грошової оцінки частини Литовезької територіальної громади застосовується виключно щодо земельних ділянок, які знаходяться у межах села Біличі.

Затвержені дані нормативної грошової оцінки земель є базою для справляння податків за володіння та користування землею, у тому числі орендної плати, визначення розміру державного мита при спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, а також під час розроблення

показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

При виконанні робіт із землеустрою ДП «Рівненський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» дотримано обмеження, що встановлені статтею 28 Закону України «Про землеустрій».

Керуючись положенням ст. 20 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація (пояснювальна записка та графічні матеріали) з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини Литовезької територіальної громади – села Біличі Володимирського району Волинської області виготовлено на паперових носіях у двох примірниках (один примірник передано замовнику, другий – територіальному відділу Держгеокадастру, а сканований примірник у форматі PDF – Державному фонду документації із землеустрою.

ВИСНОВКИ

Теоретичне узагальнення матеріалу щодо запровадження уніфікованої методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні, висвітлене у даній магістерській роботі, та її практична реалізація шляхом розробки технічної документації з НГО земельних ділянок частини території Литовезької територіальної громади села Біличі Володимирського району Волинської області дозволяє сформулювати наступні висновки:

1. Детальний аналіз основних положень оновленої методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок дозволив виявити як позитивні, так і негативні тенденції. До позитивних змін, запроваджених новою методикою оцінки, можна віднести: *встановлення уніфікованого підходу до визначення НГО земель*. З набуттям чинності нової методики визначення НГО земель втратили чинність інші методики, що існували в Україні з середини 90-х років минулого століття та встановлювали правила визначення НГО окремо для земель населених пунктів, земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів та земель сільськогосподарського призначення. З 10 листопада 2021 року в Україні діє уніфікована методика визначення НГО земель усіх категорій незалежно від їх місця розташування (в межах населеного пункту, або поза ними); *запровадження єдиного базового показника для визначення НГО земель*. Нова методика пропонує при визначенні НГО земель використовувати як базовий показник "норматив капіталізованого рентного доходу". Даний показник встановлюється для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, виключно на основі статистичних даних щодо чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади. Таким чином, норматив капіталізованого рентного доходу буде однаковим для населених пунктів та територій відповідних

громад, які віднесено до однієї групи населених пунктів за чисельністю населення. Стосовно земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду використовується норматив капіталізованого рентного доходу, визначений для кожної із таких категорій; *зменшення витрат на виготовлення технічної документації з НГО земель*. Згідно нової методики об'єктом оцінки визнаються земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади або її частини. За такого підходу відпадає необхідність у складанні технічної документації з НГО окремо для земель населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення або земель несільськогосподарського призначення поза межами населеного пункту в межах території однієї територіальної громади. Для затвердження НГО усіх наведених категорій земель натепер достатньо єдиного пакету технічної документації, що значно економить час та кошти громади на виготовлення і затвердження такої технічної документації; *усунення можливості застосування підвищеного коефіцієнту при визначенні НГО земельної ділянки, відомості щодо якої відсутні в ДЗК*. Можливість застосування підвищеного коефіцієнту, що характеризує функціональне використання земельної ділянки K_{ϕ} , передбачена у Примітках Додатку 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Мінагрополітики України від 25 листопада 2016 року № 489. Зважаючи на те, що Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213, втратила чинність з 10 листопада 2021 року, посилення на положення Порядку, який визначає процедуру визначення НГО земель населених пунктів відповідно до неіснуючої сьогодні методики, викликає обґрунтовані сумніви. Крім цього, оновлена методика взагалі не передбачає можливості використання у формулі, за якою здійснюється визначення НГО

земель, коефіцієнта, що характеризує функціональне використання земельної ділянки K_{ϕ} ; *необов'язковість затвердження нової НГО земель на територіях, де таку оцінку було виконано раніше*. Періодичність проведення НГО земель встановлюється законом «Про оцінку земель» та проводиться не рідше одного разу на 5-7 років, залежно від місця розташування земельної ділянки та її цільового призначення. За даними Держгеокадастру, станом на 01 січня 2023 року 14822 населених пунктів з 29721 існуючих в Україні потребують оновлення НГО земель. У постанові Кабінету Міністрів України, якою затверджено нову методику зазначається, що технічна документація з НГО земель, затверджена до набрання чинності новою методикою, залишається чинною до ухвалення відповідного рішення про затвердження нової технічної документації з НГО земель. Попри наявність низки позитивних моментів в уніфікованій методиці НГО, варто також вказати і на певні її недоліки, зокрема: *не розкривається механізм визначення показника «нормативу капіталізованого рентного доходу», що позбавляє зацікавлених осіб можливості перевірити його обґрунтованість; визначення НГО земель в межах території відповідної територіальної громади здійснюється, переважно, на основі відомостей Держгеокадастру, що фактично нівелює повноваження органів місцевого самоврядування в цьому питанні та позбавляє можливості впливати на розвиток громади за рахунок використання економічних інструментів; окремі положення не спонукають керівництво громад поспішати із затвердженням НГО для усіх земельних ділянок в межах території (п. 19 методики дозволяє визначати НГО окремої земельної ділянки за межами населених пунктів до затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади).*

2. Висвітлено практичні аспекти розробки технічної документації з НГО земельних ділянок та здійснено її практичну реалізацію на прикладі частини території Литовезької територіальної громади села Біличі.

3. За результатами уніфікованої нормативної грошової оцінки земель

населеного пункту визначено значення основних показників та розроблено відповідну технічну документацію. Відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням, норматив капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок села Біличі, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, становить 87 грн/м², для земель сільськогосподарського призначення – 27520 грн/га, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення – 73815 грн/га, земель оздоровчого призначення – 47081 грн/га, земель історико-культурного призначення – 74566 грн/га, земель лісгосподарського призначення – 5976 грн/га, а для земель водного фонду – 13210 грн/га. Аналіз функціонально-планувальної структури території Литовезької територіальної громади дозволив виділити 26 оціночних районів, зокрема у межах села Біличі – 2 оціночні райони: 24 ($K_{M4} = 1.297$) і 25 ($K_{M4} = 1.174$). В межах села Біличі знаходиться 1042.3 га земель сільськогосподарського використання, зокрема ріллі ($K_{ПСР} = 1.066$, $B_{ПСР} = 38$), багаторічних насаджень ($K_{ПСР} = 2.178$, $B_{ПСР} = 42$), сіножатей ($K_{ПСР} = 0.220$, $B_{ПСР} = 25$), а також пасовищ ($K_{ПСР} = 0.205$, $B_{ПСР} = 29$). Детальні розрахунки НГО одиниці площі земельних ділянок різного цільового призначення наведено у додатках В.9-15.

4. Технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельних ділянок частини території Литовезької територіальної громади села Біличі Володимирського району Волинської області виконано згідно затверджених правових норм, порядку, методики та еталонів оцінки, а тому вона може бути використана як вихідний матеріал для визначення їх дійсної ринкової вартості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. *Бабій Н.І.* Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (на прикладі Стрийського району Львівської області) / Н.І. Бабій, Н.В. Мацкова / Електронне джерело. – Режим доступу: <http://myzv.com>
2. *Бавровська Н.М.* Аналіз світового досвіду оцінки міських земель / Н.М. Бавровська // Ефективна економіка. – 2011. – № 12. – С. 3-16.
3. *Бердніков Є.* Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Євген Бердніков // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 7. – С. 2-5.
4. *Білецька Г.М.* Оцінка земель як механізм регулювання земельних правовідносин / Г.М. Білецька / Електронне джерело. – Режим доступу: <http://asta.edu.ua>
5. *Державний фонд документації із землеустрою.* Електронний ресурс. Режим доступу: <https://land.gov.ua/derzhavnyi-fond-dokumentatsii-iz-zemleustroi/>
6. *Дехтяренко Ю.Ф.* Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему / Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 1. – С. 36-40.
7. *Дехтяренко Ю.Ф.* Нормативна грошова оцінка населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній базі / Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха // Агросвіт. – 2010. – № 18. – С. 8-12.
8. *Довідник з оцінки земель населених пунктів* / Електронний ресурс: http://www.dazru.gov.ua/terra/document/141130/05_10_2012.xls.
9. *Довідник показників нормативної грошової оцінки населених пунктів станом на 01.01.2022 р.* Електронний ресурс. Режим доступу: <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2022/>
10. *Драпіковський О.І.* Оцінка земельних ділянок / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова. – К.: ПРИНТ-ЕКСПРЕС, 2004. – 296 с.

11. *Еталон* технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів (на прикладі м. Бровари, Київської області) // *Земельні відносини в Україні*. – К.: Урожай, 1998. – С.473-524.
12. *Закон* України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
13. *Закон* України від 02.05.2023 № 3065-IX Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на [...]. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#Text>
14. *Закон* України від 08.06.2023 № 858-IV «Про землеустрій». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
15. *Земельний кодекс* України. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
16. *Лихогруд О.М.* Удосконалення нормативної грошової оцінки населених пунктів в сучасних умовах / О.М. Лихогруд // *Збалансоване природокористування*. – 2015. – №3. – С. 26-29.
17. *Лященко А.А.* Геоінформаційні технології грошової оцінки земель населених пунктів / А.А. Лященко, Ю.О. Карпінський // *Геоінформаційні системи і муніципальне управління*. Зб. наук. пр. – Миколаїв: Вид-во Мф НаУКМА, 2000. – С.53-60.
18. *Мартин А.Г.* Природно-сільськогосподарське районування України: монографія. / А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, О.М. Чумаченко. – К.: ЦП «Компринт», 2015. – 328 с.
19. *Методика* нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджена постановою КМУ від 23.03.1995 № 213 (втратила чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF/ed20211110#Text>
20. *Методика* нормативної грошової оцінки земель

несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджена постановою КМУ від 23.11.2011 № 1278 (втратила чинність).
Електронний ресурс. Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#n12>

21. *Методика* нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затверджена постановою КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831 (втратила чинність), Електронний ресурс. Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>
22. *Методичні* основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
23. *Нова* методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни. – 2021. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://agropolit.com/blog/490-nova-metodika-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemel-klyuchovi-zmini>
24. *Остапчук Т.П.* Методологічні аспекти нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: сучасний стан та перспективи розвитку / Т.П. Остапчук // Вісник ЖДТУ. Серія: Економічні науки. – 2011. – №4 (58). – С. 280-286.
25. *Палеха Ю.М.* Використання ГІС при грошовій оцінці земель населених пунктів / Ю.М. Палеха, А.В. Свінар'юв // Геоінформаційні системи і муніципальне управління. Зб. наук. пр. – Миколаїв: Вид-во Мф НаУКМА, 2000. – С. 48-53.
26. *Палеха Ю.М.* Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2006. – 340 с.
27. *Палеха Ю.М.* Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на Рубіконі змін / Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк // Землеустрій і кадастр. – 2013. – С. 60-67.
28. *Палеха Ю.М.* Питання типізації населених пунктів України для грошової оцінки їх земель / Ю.М. Палеха // Український географічний журнал. – 2004. – № 2. – С. 17-21.

29. *Палеха Ю.М.* Розвиток грошової оцінки земель в Україні на сучасному етапі / Ю.М. Палеха // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 1. – С. 28-31.
30. *Палеха Ю.М.* Суспільно-географічні закономірності зонування території населених пунктів України для грошової оцінки їх земель / Ю.М. Палеха // Український географічний журнал. – 2002. – № 3. – С. 45-49.
31. *Палеха Ю.М.* Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України: Дис. ...д-ра геогр. наук: 11.00.02 / Ю.М. Палеха. – К., 2009. – 426 с.
32. *Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI.* Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n6340>
33. *Покроковий алгоритм з розроблення та впровадження оновленої нормативної грошової оцінки для органів місцевого самоврядування територіальних громад (Global Communities, 2023).* Електронний ресурс. Режим доступу: https://decentralization.ua/uploads/attachment/document/1300/Роз_яснення_Проведення_нормативної_грошової_оцінки.pdf
34. *Портал електронних сервісів Держгеокадастру.* Електронний ресурс. Режим доступу: https://e.land.gov.ua/auth_select
35. *Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджений Наказом Мінагрополітики України від 25.11.2016 № 489 (втратив чинність).* Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>
36. *Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджений Наказом Мінагрополітики України від 22.08.2013 № 508 (втратив чинність).* Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13#n13>
37. *Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затверджений Наказом Мінагрополітики України від 23.05.2017 № 262 (втратив чинність).* Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17#n13>

38. *Постанова* Кабінету Міністрів України; від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>
39. *Постанова* Кабінету Міністрів України; від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n154>
40. *Про* затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру Постанова КМУ від 17.10.2012 № 1051 Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
41. *Про* проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 07.02.2018 № 105. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF#Text>
42. *Сай В.М.* Нормативно-правове забезпечення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / В.М. Сай, Л.В. Винарчик, М.В. Хавар // Молодий вчений. – 2017. – №2 (42). – С. 200-204.
43. *Ступень М.Г.* Автоматизація нормативної грошової оцінки земель населених пунктів за допомогою ГІС / Ступень М. Г., Курильців Р.М., Таратула Р. Б. // Нові технології в геодезії, землевпорядкуванні та лісовпорядкуванні : матеріали наук.-практ. конф. – Перечин: ТУРпрес, 2008. – С. 19-21.
44. *Штагер О.А.* Грошова оцінка землі як інструмент управління / О.А. Штагер // Проблеми екології. – 2010. – № 1-2. – С. 164-170.