

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту постанови Кабінету Міністрів України
«Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель
сільськогосподарського призначення»

1. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Проект акта розроблений на виконання пункту 217 Плану заходів з виконання Програми діяльності Кабінету Міністрів України та Стратегії сталого розвитку «Україна—2020» у 2015 році, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 4 березня 2015 року № 213-р.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Згідно із статтею 5 цього Закону нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Відповідно до статті 201 Земельного кодексу України грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення була проведена в Україні лише один раз (станом на 1 липня 1995 року) відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213, і Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування, УААН від 07.04.1995 р. № 24/87/70/45, зареєстрованим у Мін'юсті України 13 квітня 1995 року за № 105/641.

Відповідно до пункту 2.1.1 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 та зареєстрованого у Мін'юсті України 05 квітня 2006 року за № 388/12262, для визначення нормативної грошової оцінки земель в Україні розраховувався диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах зерна).

Прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», що

мала на меті в рамках чинної Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів привести показники оцінки у відповідність з динамікою цін на зерно, стало причиною збільшення з 1 січня 2012 року показників нормативної грошової оцінки орних земель на 75,6%.

Водночас підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які закріплені постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213, не дозволяють здійснювати об'єктивну актуалізацію показників нормативної грошової оцінки земель, оскільки враховують лише динаміку цін на продовольство, не беручи до уваги відповідне зростання собівартості сільськогосподарської продукції.

Таким чином, зміни у нормативній грошовій оцінці орних земель, які відбулися з набранням чинності постановою Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року № 1185, значно вплинули на стан земельних відносин і не дозволили в повній мірі забезпечити підвищення об'єктивності та достовірності показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення щодо сучасних умов господарювання.

Можна констатувати, що методичні підходи, які у 1995 році були покладені в основу Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, значною мірою втрачають свою дієвість і не можуть розглядатися як такі, що відповідають актуальному земельному законодавству і, насамперед, Закону України «Про оцінку земель», а тому не можуть слугувати повноцінною методичною основою для проведення нової грошової оцінки земель, яка відповідала б сучасним економіко-правовим умовам сільськогосподарського землекористування, через такі причини:

1) вихідні дані нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь прив'язані до даних економічної оцінки земель колгоспів і радгоспів Української РСР за результатами їх господарювання у 1981–1987 рр., а також даних ефективності сільськогосподарського виробництва за 1986–1990 рр., що фактично призводить до використання у процесі оцінки необ'єктивних та застарілих економічних показників, які давно втратили актуальність і не відповідають сучасним організаційно-економічним та технологічним умовам ведення сільського господарства;

2) показники оцінки безпосередньо залежать від поточних цін на зерно без урахування реальної динаміки собівартості сільськогосподарської продукції, що призводить до поступового викривлення землеоціночних показників і принципово унеможливує здійснення їх об'єктивної актуалізації у рамках чинної методики;

3) недотримання встановленого Законом України «Про оцінку земель» підходу, згідно з яким нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, адже існуюча методика не передбачає процедури визначення та затвердження відповідних нормативів;

4) існуюча методика передбачає багаторівневість проведення оцінки «держжава – область – адміністративний район – колективне

сільськогосподарське підприємство – земельна ділянка», яка не може бути дотримана у сучасних умовах, адже сільськогосподарські підприємства мають надзвичайно динамічне землекористування, а значна частина земель сільськогосподарського призначення перебуває поза землекористуванням сільськогосподарських підприємств;

5) існуюча методика не передбачає застосування в процесі оцінки природно-сільськогосподарського районування України, яке передбачене статтею 179 Земельного кодексу України та об'єктивно диференціює територію держави за природними умовами для ведення сільського господарства, а не лише за адміністративно-територіальним устроєм.

Вищезазначені причини та непридатність чинної методики слугувати основою для об'єктивного визначення грошової оцінки земель зумовлюють потребу у прийнятті нової методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у зв'язку з чим мають бути запроваджені нові підходи до проведення такої оцінки.

2. Мета і шляхи її досягнення

Проект постанови розроблено з метою приведення методичних засад нормативної грошової оцінки земель в Україні у відповідність з вимогами Закону України «Про оцінку земель», а також створення передумов для періодичного проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Основним завданням проекту постанови є запровадження нового методичного підходу до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (як сільськогосподарських угідь, так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення), що передбачає:

- 1) спрощення методики оцінки;
- 2) спрощення доступу землевласників та землекористувачів до даних оцінки, що базується на можливості суцільного проведення оцінки адміністративних районів та наданні інформації про оцінку окремої земельної ділянки у формі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, яка визначатиметься на основі шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів;

3. Правові аспекти

У цій сфері правового регулювання діють:
Земельний кодекс України,
Закон України «Про оцінку земель».

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту постанови не потребує додаткових видатків з Державного бюджету України.

5. Позиція заінтересованих органів

Проект постанови потребує погодження з Міністерством аграрної політики та продовольства України, Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Міністерством економічного розвитку і торгівлі України, Міністерством фінансів України, Державною фіскальною службою України, Державною регуляторною службою України та проведення правової експертизи Міністерством юстиції України.

6. Регіональний аспект

Реалізація передбачених проектом акта положень дозволить визначити об'єктивні показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та позитивно вплине на розвиток регіонів під час використання даних нормативної грошової оцінки у випадках, передбачених статтею 13 Закону України «Про оцінку земель».

6¹. Запобігання дискримінації

У проекті акта відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

7. Запобігання корупції

У проекті акта відсутні правила і процедури, які можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

8. Громадське обговорення

Проект постанови розміщено для на офіційному веб-сайті Держгеокадастру для громадського обговорення.

9. Позиція соціальних партнерів

Проект акта не потребує консультацій з уповноваженими представниками всеукраїнських профспілок, їх об'єднань та всеукраїнських об'єднань організацій роботодавців.

10. Оцінка регуляторного впливу

Проект постанови є регуляторним актом, який позитивно впливатиме на забезпечення захисту прав та інтересів держави. Проект регуляторного акта відповідає принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, ефективності, збалансованості, передбачуваності.

Вигоди та витрати від прийняття акта

| Вигоди | | Витрати |
|-----------------|---------------|----------------------------|
| У сфері держави | | |
| Забезпечення | удосконаленою | Матеріальні витрати з боку |

| | |
|---|--|
| <p>методичною базою для проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, на основі якої буде проведено грошову оцінку, яка використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського 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.</p> | <p>держави відсутні.</p> |
| <p>У сфері професійних учасників ринку</p> | |
| <p>Забезпечення обсягом робіт з виготовлення технічної документації про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення</p> | <p>Матеріальні витрати на виконання робіт з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які компенсуються замовником відповідно до укладених угод на проведення робіт</p> |
| <p>У сфері громадян</p> | |
| <p>Забезпечення громадян можливістю отримувати об'єктивну нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення у випадках обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.</p> | <p>Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки здійснюється на безоплатній основі (пункт 2 Додатку 3 до Постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 року № 835).</p> |

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Реалізація акта позитивно вплине на ринок праці, оскільки для її повноцінної реалізації необхідне проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарського призначення на території України. Відповідно виникне потреба у залученні суб'єктів господарювання, які мають право на проведення нормативної грошової оцінки земель відповідно до вимог чинного законодавства.

11. Прогноз результатів

Прийняття Кабінетом Міністрів України проекту постанови «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» дозволить привести методичні засади проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні у відповідність з вимогами Закону України «Про оцінку земель», підвищити об'єктивність показників, що використовуються під час проведення оцінки, удосконалити регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпеченням проведення оцінки земель, інформаційного забезпечення плати за землю.

**Голова Державної служби
України з питань геодезії,
картографії та кадастру**

М. П. Мартинюк

“ ___ ” _____ 2016 р.