

Інформація про реалізацію пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель

13 жовтня 2023 року прийнято постанову Кабінету Міністрів України № 1078 «Деякі питання пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель» (далі – Постанова).

Постанова розроблена на виконання пункту 1² розділу VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про оцінку земель» та пункту 2.5.5.1 очікуваних стратегічних результатів з виконання Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 березня 2023 року № 220 (далі – Державна антикорупційна програма на 2023–2025 роки).

Відповідно до пункту 1 Порядку реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель, затвердженого Постановою (далі – Порядок), цей Порядок визначає механізм реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель (далі – пілотний проект) з метою напрацювання правових, технічних та технологічних інструментів проведення та запровадження масової оцінки земель, а також забезпечення відкритого доступу до результатів такої оцінки.

Метою реалізації пілотного проекту є створення:

геоінформаційної системи масової оцінки земель, інтегрованої з програмним забезпеченням Державного земельного кадастру;

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

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

Фінансування заходів з проведення масової оцінки земель та строки реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель.

Окремим питанням, що значно вплинуло на строки реалізації пілотного проекту, є фінансування відповідних заходів.

Пунктом 1 Постанови передбачено реалізацію пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель (далі - пілотний проект) протягом 11 місяців з дня набрання чинності цією постановою. Положеннями пункта 4 Постанови передбачено Міністерству аграрної політики та продовольства подати протягом

місяця з дня завершення реалізації пілотного проекту Кабінетові Міністрів України остаточний звіт про результати його реалізації та поінформувати про законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни за результатами реалізації пілотного проекту.

Окремо слід зазначити, що можливість виділення коштів на реалізацію пілотного проекту з'явилась лише у липні 2024 року.

Кабінетом Міністрів України прийнято розпорядження від 07 травня 2024 року № 399-р «Про перерозподіл деяких видатків державного бюджету, передбачених Міністерству аграрної політики та продовольства на 2024 рік» (далі – Розпорядження). Положеннями абзацу третього пункту 1 Розпорядження передбачено збільшення обсягу видатків розвитку за програмою 2803020 «Проведення земельної реформи» на 15 840,4 тис. грн, з метою забезпечення виконання завдань та функцій, покладених на Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» відповідно до, зокрема, постанови Кабінету Міністрів України від 13.10.2023 № 1078 «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель».

Наказом Мінагрополітики від 02.07.2024 № 1953 «Про внесення змін до паспорта бюджетної програми на 2024 рік Міністерства аграрної політики та продовольства України за КПКВК 2803020 «Проведення земельної реформи» внесено зміни до паспорта бюджетної програми на 2024 рік КПКВК 2803020 «Проведення земельної реформи», які були погоджені Міністерством фінансів України (аркуш погодження від 28.06.2024 № 06030-11-5/19655), та які передбачають фінансування заходів щодо створення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру.

Враховуючи ситуацію щодо фінансування зазначених вище заходів Держгеокадастром листом від 22.12.2023 № 7-28-0.12-15541/2-23 надано зауваження до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки», зокрема щодо строків виконання заходів 2.5.5.1.3 – 2.5.5.1.5.

Надані Держгеокадастром пропозиції також узгоджуються зі строками, визначеними у технічних документах, необхідних для реалізації програми фінансової підтримки України від Європейського Союзу (Ukraine Facility), якими передбачено реалізацію пілотного проекту у першому кварталі 2025 року.

Зазначені зміни до Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки внесені постановою Кабінету Міністрів України від 18.10.2024 № 1194 «Про внесення змін до Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки».

Підпунктом 2.5.5.1.7 додатка 2 до Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки передбачено протягом двох місяців з дня завершення реалізації підпункту 2.5.5.1.6 (після введення у промислову експлуатацію геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру) підготовку звіту про результати реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель.

1. Реалізовані кроки пілотного проекту:

1.1. Створено базу даних з відомостями про ціну продажу земельних ділянок.

Джерелом інформації для створення бази даних з інформацією про цивільно-правові угоди із земельними ділянками (далі – База даних) є інформація про зареєстровані у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно транзакції із земельними ділянками, яка надходить до Державного земельного кадастру в порядку автоматичної інформаційної взаємодії Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Для цілей реалізації пілотного проекту Базу даних сформовано з інформації щодо угод купівлі-продажу земельних ділянок усіх категорій та форм власності.

Для цілей реалізації пілотного проекту Базу даних необхідно сформувати з інформації щодо угод купівлі-продажу земельних ділянок усіх категорій та форм власності. При цьому обов'язковими умовами для можливості використання даних є наявність:

валідного кадастрового номера земельної ділянки;

валідної площі земельної ділянки;

актуального коду цільового призначення земельної ділянки (відповідно до додатка 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051;

валідної ціни угоди (за відсутності вказаної ціни можливе використання поля «вартість земельної ділянки»);

База даних повинна включати наступні поля в розрізі окремої земельної ділянки:

номер запису;

дата транзакції;

код документу;

назва документу;

кадастровий номер земельної ділянки;
площа земельної ділянки, га;
код цільового призначення земельної ділянки;
опис цільового призначення земельної ділянки;
код категорії земель;
КАТОТТГ;
назва територіальної громади;
адреса земельної ділянки;
ціна угоди, грн;
форма власності земельної ділянки;
нормативна грошова оцінка земельної ділянки;
дата нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
тип права, зареєстрованого на земельну ділянку;
спільна власність на земельну ділянку;
тип суб'єкта права власності;
вид обтяження, наявного на земельній ділянці.

Обов'язковими та критичними полями для цілей Пілотного проекту є наступні поля:

дата транзакції;
код документу;
назва документу;
кадастровий номер земельної ділянки;
площа земельної ділянки, га;
код цільового призначення земельної ділянки;
опис цільового призначення земельної ділянки;
код категорії земель;
ціна угоди, грн.

1.2. Проведено групування земельних ділянок за цільовим призначенням земельних ділянок.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок визначений додатком 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (далі – Класифікатор).

Класифікатор включає в себе 148 різноманітних кодів виду цільового призначення земельних ділянок.

Крім того, наявні випадки, коли транзакції по певним кодам видів цільового призначення здійснюються поодинокі, або взагалі не здійснюються у зв'язку з відсутністю економічної доцільності використання таких земельних

ділянок, або законодавчою заборонаю на відчуження (землі оборони, природно-заповідного фонду), і, як наслідок, відсутністю відповідних транзакцій.

З огляду на зазначене, зважаючи на однотипність економічної складової використання земельних ділянок з певним цільовим призначення при створенні Бази даних проведено групування кодів видів цільового призначення земельних ділянок, в результаті чого створена 21 група кодів виду цільового призначення.

Відповідність кодів виду цільового призначення земельних ділянок певній групі кодів виду цільового призначення.

Група кодів виду цільового призначення	Код цільового призначення	Опис цільового призначення
1	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
1	01.02	Для ведення фермерського господарства
1	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції
2	01.03	Для ведення особистого селянського господарства
2	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства
2	01.07	Для городництва
3	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби
3	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві
3	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення
3	01.19	Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами
3	10.16	Земельні ділянки під громадськими сіножатями
3	10.06	Для сінокосіння
4	01.09	Для дослідних і навчальних цілей
4	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства
4	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти
5	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
5	02.02	Для колективного житлового будівництва
5	01.05	Для індивідуального садівництва
5	01.06	Для колективного садівництва
5	07.03	Для індивідуального дачного будівництва
5	07.04	Для колективного дачного будівництва
6	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку
6	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання
6	02.07	Для іншої житлової забудови
6	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури

7	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів
7	02.06	Для колективного гаражного будівництва
7	02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови
8	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування
8	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів
8	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги
8	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій
8	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування
8	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки
8	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування
8	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС
8	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
9	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
9	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування
9	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ
9	03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку
9	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування
9	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення
9	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу
10	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників
10	04.02	Для збереження та використання природних заповідників
10	04.03	Для збереження та використання національних природних парків
10	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів
10	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків
10	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків
10	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва
10	04.08	Для збереження та використання заказників
10	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ
10	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи
10	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків

10	05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)
11	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів
11	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів
11	06.03	Для інших оздоровчих цілей
11	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення
11	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту
12	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини
12	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів
12	08.03	Для іншого історико-культурного призначення
13	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг
13	09.02	Для іншого лісгосподарського призначення
13	09.04	Для розміщення господарських дворів лісгосподарських підприємств, установ, організацій та будівель лісомисливського господарства
14	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами
14	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами
14	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення
14	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами
14	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів
14	10.07	Для рибогосподарських потреб
14	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей
14	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт
14	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд
15	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
15	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств
15	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій
16	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій
16	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії

17	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами
17	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)
18	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту
18	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту
18	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту
18	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства
18	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту
18	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту
18	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту
18	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій
18	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту
19	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку
19	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку
20	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04, 11.06-11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	11.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення
20	11.08	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами
20	12.12	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні
20	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05-13.06 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду

20	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України
20	13.06	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02, 14.04-14.06 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	14.04	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	14.05	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення
20	14.06	Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами
20	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11-12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів
20	10.12	Для цілей підрозділів 10.01-10.11, 10.13-10.16 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	10.13	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	10.14	Водні об'єкти загального користування
20	10.15	Земельні ділянки під пляжами
20	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	03.18	Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань
20	03.19	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	03.20	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони
20	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13, 01.15-01.19 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	01.15	Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами
20	01.16	Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами
20	01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)

20	01.18	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони
20	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	02.11	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	02.12	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони
20	06.04	Для цілей підрозділів 06.01-06.03, 06.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	06.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	07.05	Для цілей підрозділів 07.01-07.04, 07.06-07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	07.06	Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень
20	07.07	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування
20	07.09	Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання
20	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03, 08.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	08.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	09.05	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
20	09.03	Для цілей підрозділів 09.01-09.02, 09.04-09.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
20	05.02	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
21	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил
21	15.02	Для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії
21	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби
21	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки
21	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту

21	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України
21	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань
21	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09-15.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду
21	15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС
21	15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції
21	15.11	Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міноборони

Зазначене групування дозволить підвищити об'єктивність визначення усереднених показників ціни продажу 1 метра квадратного земель за рахунок збільшення кількості транзакцій в межах кожної групи в порівнянні з аналогічною кількістю в мажах кожного окремого коду цільового призначення.

При створенні бази даних кожній транзакції із земельною ділянкою має бути присвоєний код групи цільового призначення.

Окремо для земельних ділянок, що мають невалідне цільове призначення або категорію земель передбачено створення окремої 22 групи кодів виду цільового призначення.

1.3. Проведено зонування території України на базі якого здійснюватиметься розрахунок показників масової оцінки.

Зонування території України здійснено за існуючим поділом території України, створеним під час індексно-кадастрового зонування території.

Для цілей пілотного проекту показники масової оцінки земель визначитимуться для:

кадастрового кварталу (компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо);

кадастрової зони (сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів);
області/регіону.

Віднесення окремих земельних ділянок до кадастрових кварталів та зон здійснюватиметься за кадастровим номером земельної ділянки

При створенні бази даних кожна транзакція із земельною ділянкою віднесена до відповідного кадастрового кварталу за номером кадастрового кварталу, відображеному у кадастровому номері відповідної земельної ділянки.

1.4. Проведено попередній розрахунок показників масової оцінки за трьома рівнями.

Попередній розрахунок показників масової оцінки земель включає розрахунок усередненої ціни 1 м. кв. земель в межах кожної одиниці зонування для всіх груп кодів виду цільового призначення на основі внесених в Базу даних відомостей про транзакції із земельними ділянками.

Розрахунок проведено на трьох рівнях:

кадастровий квартал;

кадастрова зона (сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів);

область/регіон.

2. Технічне завдання на створення геоінформаційної системи масової оцінки земель.

Технічне завдання для створення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру має включати опис математико-статистичної моделі масової оцінки земель та алгоритмів проведення розрахунків показників масової оцінки земель, як ключових та основних розділів технічного завдання.

При цьому, на сьогодні в Україні відсутня будь-яка методологія проведення масової оцінки земель, що ґрунтується на ринкових даних. Натомість головним завданням реалізації пілотного проекту є створення відповідної методології та побудова геоінформаційної системи масової оцінки земель з відповідною математичною моделлю проведення розрахунків.

За результатами тестування зазначеної геоінформаційної системи масової оцінки земель із відповідною математичною моделлю будуть отримані відповідні показники, які дадуть змогу провести порівняльний аналіз впливу використання масової оцінки земель на надходження до місцевих бюджетів від плати за землю, а також визначити математичну модель, яку можливо використовувати для проведення масової оцінки земель.

Технічне завдання на створення геоінформаційної системи масової оцінки підготовлене Держгеокадастром спільно з Державним підприємством «Центр державного земельного кадастру», з описом створеної системи та враховуючи налаштування програмного забезпечення Державного земельного кадастру,

підготовлено та надіслано на погодження до Мінагрополітики листом Держгеокадастру від 16.10.2024 № 5-28-0.222-10669/2-24.

Міністерство аграрної політики та продовольства листом від 21.10.2024 № 21-6010-05.1/27057 повідомило про відсутність зауважень та пропозицій до зазначеного технічного завдання.

Окремо слід зауважити, що побудована система масової оцінки земель потребує тестування та відповідного доопрацювання.

Наразі здійснюється аналіз наборів шарів топографічної карти 1:50 000 на територію України з метою проведення регресійного аналізу для цілей масової оцінки землі на території України, а також подальшої інтеграції відповідних регресійних моделей до геоінформаційної системи масової оцінки земель.

Для цілей визначення регресійних залежностей між ринковими транзакціями щодо купівлі - продажу земельних ділянок використовується база даних з координатами центроїдів земельних ділянок.

Аналіз даних здійснюватиметься за наступною методикою:

1. Статистичний аналіз даних
2. Очищення даних
3. Побудова растрів відстаней
4. Побудова метрики відстаней
5. Побудова кореляційної матриці
6. Відбір факторів
7. Побудова рівнянь глобальної та локальної регресії

На етапі 1 сукупність трансакцій буде розбита на цільові групи та обраховано вартість 1 га землі.

На 2 етапі буде побудовано гістограми розподілу вартості 1 га земель та вилучено статистично екстремальні та потенційно помилкові записи.

На 3 етапі буде побудовано растри відстаней від об'єктів топографічної інфраструктури з кроком 250 м (розмір комірки растру).

На 4 етапі буде зібрано метрику відстаней до топооб'єктів від центроїдів земельних ділянок зі встановленою ринковою вартістю.

На 5 етапі буде побудовано кореляційну матрицю для факторів.

На 6 етапі буде здійснено відбір факторів, які мають найбільші коефіцієнти кореляції.

На 7 етапі буде побудовано рівняння лінійної регресії для визначення масової оцінки землі у цільових групах ділянок.

З метою уточнення показників глобальної регресії можуть бути використані локальні методи, які визначають локальні коефіцієнти для кожного фактору множинної регресії у визначеній точці.

3. Доступ до результатів масової оцінки земель.

Відповідно до пунктів 13 - 15 Порядку технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення результатів масової оцінки земель, мають цілодобово забезпечувати користувачам можливість перегляду, копіювання та роздрукування результатів масової оцінки земель.

Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування результатів масової оцінки земель, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держгеокадастру, здійснюються безоплатно.

Доступ до результатів масової оцінки земель має необмежене коло осіб.

Доступ до геоінформаційної системи масової оцінки земель через електронний кабінет надається користувачу з метою самостійного перегляду та завантаження результатів геоінформаційної системи масової оцінки земель.

Такий доступ вже реалізований через електронний кабінет на Е-послугах Держгеокадастру та доступний у розділі «Е-послуги», підрозділі «Електронні сервіси» - «Електронні послуги, доступні після авторизації в особистому електронному кабінеті» (<https://e.land.gov.ua/services>).

Після авторизації будь-який користувач зможе за кадастровим номером отримати значення масової оцінки земельної ділянки.

4. Звіт про результати реалізації пілотного проекту та інформування про законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни за результатами реалізації пілотного проекту.

Зважаючи на строки початку фінансування заходів зі створення геоінформаційної системи масової оцінки земель, впровадження дослідної експлуатації геоінформаційної системи масової оцінки земель здійснено у жовтні поточного року, а висновки щодо строків можливого використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування можливо зробити лише за результатом аналізу дослідної експлуатації геоінформаційної системи масової оцінки земель та співставлення її результатів з показниками нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Окремо слід зазначити, що для запровадження масової оцінки земель як бази для оподаткування платою за землю, з урахуванням підпункту 2.5.5.1.8 додатка 2 до Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки, необхідне буде прийняття таких нормативно-правових актів:

1. щодо внесення комплексних змін до Закону України «Про оцінку земель», що передбачатимуть:

- надання повноважень Кабінету Міністрів України щодо затвердження методики масової оцінки земель;

- втрату чинності положень Закону про визначення такого виду оцінки як нормативна грошова оцінка земельних ділянок;
 - передбачення нових положень щодо:
 - запровадження такого виду оцінки земель, як масова оцінка;
 - встановлення обов'язку проведення оновлення масової оцінки земель не рідше одного разу на два роки;
 - передбачення обов'язку надання заінтересованим особам відомостей щодо масової оцінки земель та визначених на їх базі земельного податку та/або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності;
 - передбачення перехідного періоду для переходу від нормативної грошової оцінки земельних ділянок до масової оцінки земель;
 - процедуру оскарження результатів масової оцінки земель.
2. постанови Кабінету Міністрів України щодо затвердження методики масової оцінки земель;
 3. щодо внесення змін до Податкового кодексу України щодо заміни визначення бази оподаткування платою за землю з нормативної грошової оцінки земельних ділянок на масову оцінку земель, перегляду граничних розмірів ставок земельного податку та розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форм власності, перегляду інших норм Податкового кодексу України. Які передбачають використання нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Також після прийняття вищезазначених нормативно-правових актів потребуватимуть перегляду і рішення органів місцевого самоврядування щодо встановлення ставок земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Таким чином остаточні результати реалізації пілотного проекту, відповідно до підпункту 2.5.5.1.7 додатка 2 до Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки, будуть підготовлені протягом двох місяців з дня завершення реалізації підпункту 2.5.5.1.6 додатка 2 (після введення у промислову експлуатацію геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру).
