

А. Ю. ПАЛАМАР, канд. техн. наук, доц., В.О. ЖАДАНОВ, магістрант
Криворізький національний університет

АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ ВЕЛИЧИНИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ В УМОВАХ СЬОГОДЕННЯ

Історично та відповідно до законодавства України нормативна грошова оцінка є для встановлення орендної плати, земельного податку та державного мита та інших платежів при укладанні цивільно правових угод. Отже, від неї залежить наповнення місцевого бюджету. Можна струдувати, що правильне визначення величини НГО на пряму корелюється із зацікавленням як органів місцевого самоврядування так і власника. Власник бажає мати мінімальну НГО своєї земельної ділянки, відповідно менше оплачувати в казну держави. Органи місцевого самоврядування навпаки, зацікавленні у збільшенні величини НГО.

Після проведення адміністративної реформи та утворення ОТГ, питання щодо оцінки земель набуло гостроти. Бо земля є одним із важливих елементів господарювання та одночасно об'єктом оцінки, що обумовлено її як територіальну основу і засіб виробництва. Проте недосконалість нормативно-правової бази оцінки землі та ринку землі, сповільнює процес децентралізації та раціонального використання землі.

Об'єктивна та реалістична величина НГО пробує чіткого та обґрунтованого порядку її визначення. А саме головне не складного та доступного для всіх категорій населення інформативного матеріалу, щодо формування величини НГО, що дозволить забезпечити сталий розвиток певної території. В даний час НГО є актуальною для здійснення цивільно-правових угод, справляння державного мита, визначення земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва тощо.

Для того, щоб суб'єкти господарювання мали можливість у будь який час ознайомитися із оцінкою їх землі, вона має бути загальнодоступною на відповідному сайті. Оскільки НГО є частиною ДЗК, та виступає як кількісний та якісний параметр основної одиниці ведення ДЗК, то практично на сайті Держгеокадастру розробити автоматизовану сертифіковану програму із визначення НГО земельної ділянки для відповідної ОТГ, або відповідно до кадастрового номеру земельної ділянки із врахуванням певних регіональних та локальних чинників. У сучасному законодавстві функціонує декілька видів оцінки земель, що перебувають безпосередньо у системі Державного земельного кадастру та корелюють між собою: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земель.

Слід відмітити, що НГО є обов'язковою для всіх категорій земель, незалежно від форм власності. Підставою для такої оцінки є Рішення орану місцевого самоврядування щодо проведення тої чи іншої оцінки на відповідній території. Для такої оцінки складається технічна документація, яка проходить певну експертизу, саме тому можна стверджувати що з боку держави є відповідний жорсткий контроль, щодо визнання величини нормативної оцінки.

У 2021 році, після десятиліть розвитку цього питання в Українському законодавстві, було прийнято єдину методику визначення НГО, проте вона потребує перегляду і аналізу [2].

Введення нової методики розрахунку спростило проведення НГО для всіх учасників, але змінило баланс оподаткування, нова методика знизила витрати та збільшила доходи для майже усіх учасників, особливо для територіальних громад. Нововведена методика до визначення НГО, є не об'єктивною, оскільки має ряд невизначеностей, які викликають підозру щодо можливості повного контролювання її з боку Держгеокадастру. Встановлено, що нова методика має ряд запозичень із старої, що характеризує її як «зовсім не нову», а просто модернізовану стару. Також ряд коефіцієнтів, мають сумнівне походження, а їх величини ніяк не корелюються із використанням землі та місцем її розташування. Такий підхід застосування коефіцієнтів дає можливість впливати на величину НГО, збільшувати її чи зменшувати для земель окремих населених пунктів. Дана методика робить оцінку залежною від даних Держгеокадастру.

Список літератури

1. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Каб. Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147 : станом на 6 лип. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text> (дата звернення: 15.04.2023).