

2. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». [Електронне джерело]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>.
3. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна». [Електронне джерело]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>.
4. Микерин Г.И. Эволюция научно-методологических основ экономических измерений — отражение в международных и европейских стандартах оценки. www.labrate.ru.
5. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». — 12.07.2001 № 2658-III. [Електронне джерело]. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>.

УДК 332.628

МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПЛАТНОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ОЦІНКИ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

І.О. Новаковська

кандидат економічних наук, доцент

Національний авіаційний університет

Викладено результати дослідження процесу формування та розвитку інституту плати за землю, здійснення нормативно грошової оцінки земель населених пунктів та обґрунтовано пропозиції щодо скасування індексації оцінки та внесення змін до чинного законодавства.

Ключові слова: *плата за землю, грошова оцінка земель, нормативи рентного доходу, індексація нормативної грошової оцінки земель, платність землекористування.*

Земельна реформа в Україні, що розпочалася 15 березня 1991 року, зумовила необхідність чіткої організації взаємовідносин між землекористувачем і власником землі, пов'язаних з уведенням земельних ділянок у ринковий обіг не лише як засобу виробництва, а й як просторового, територіального базису для його розміщення і розвитку та розселення населення. Визначення реальної, справедливої ціни землі становить найбільшу практичну складність, оскільки, крім важливого значення для регулювання економічних відносин у країні, ціна землі є й надзвичайно важливим чинником при здійсненні цивільно-правових угод, пов'язаних із землекористуванням.

Платність землекористування була запроваджена в 1992 р. з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, проведення земельної реформи, ведення кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, розвитку інфраструктури населених пунктів. Законом України «Про плату за землю» від 3 липня 1992 року встановлено ставки земельного податку за категоріями земель та порядок його обчислення і сплати; розмір, умови і строки внесення орендної плати, роз-

поділ та використання коштів від плати за землю [5].

Цей закон передбачав, що кошти від плати за землю повинні використовуватися виключно для таких цілей: фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів; ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель; створення земельного інноваційного фонду; відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості; економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду; надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок та компенсації втрат доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з їх вини; проведення земельної реформи, а також для земельно-господарського устрою, розробки містобудівної документації і розвитку інфраструктури населених пунктів [13].

Для централізованого виконання перелічених заходів і робіт 30% коштів від земельного податку, що надходили на рахунки місцевих бюджетів, мали централізуватися на спеціаль-

ному бюджетному рахунку Державного комітету України по земельних ресурсах, 10% — на спеціальних бюджетних рахунках Автономної Республіки Крим та областей. Кошти, що централізуються, повинні бути спрямовуватися на розроблення та виконання державних програм раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, на відшкодування витрат, пов'язаних із господарюванням на землях гіршої якості, на охорону земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами, розвиток загальнодержавної та регіональної інфраструктури, ведення земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель, а також проведення земельної реформи.

Однак, згідно із законами України від 17.02.2000 р. № 1458-III та від 07.12.2000 р. № 2120-III, дію статей Закону «Про плату за землю» щодо призначення плати (ст. 3) та щодо централізації коштів від земельного податку (ст. 21) було зупинено на 2001 рік. Пізніше ст. 21 виключено із Закону взагалі (від 25.03.2005 р.), а статті 3 та 22 (напрями використання централізованих коштів) виключено згідно із Законом від 3.06.2008 р. З набранням чинності Податкового кодексу (з 1.01.2011 р.) Закон «Про плату за землю» втратив чинність [17]. Відтоді в законодавстві відсутні правові норми щодо особливостей використання коштів від плати за землю. Ця плата стала звичайною сплатою до бюджету податків і ніяким чином не впливає тепер на вклад і відповідальність держави за раціональне використання та охорону земель.

Конституцією України (ст. 14) встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Отже, держава повинна опікуватись усім земельним фондом країни. Нині 47,8% усіх земель є державною власністю і на їх охорону та забезпечення ефективного використання державні органи зобов'язані спрямовувати відповідні кошти державного бюджету.

Про динаміку заходів, що проводились в Україні після прийняття Закону «Про плату за землю», свідчать дані наведені в (табл. 1).

З державного бюджету не фінансуються витрати щодо ведення Державного земельного кадастру, по здійсненню землеустрою та моніторингу земель. Не має Державної програми використання та охорони земель. Триває стійка тенденція до погіршення якісного стану ґрунтів, майже не виконуються роботи з земельно-господарського устрою населених пунктів, рекультиватії земель у межах міст тощо.

Запровадження плати за землю зумовило здійснення грошової оцінки земель. Розділом VII «Грошова оцінка землі» Закону України «Про плату за землю» передбачалося, що вона застосовується для економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством.

Для проведення цієї оцінки Уряд у березні 1995 р. затвердив Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [10], у травні 1997 р. — Методику грошової оцінки земель

Таблиця 1

Динаміка здійснення заходів з охорони земель [1]

Заходи	Роки				
	1995	2000	2005	2010	2013
Будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд, км:					
вали, вали-канави	135,2	9,3	3,6	4,1	0,0
вади-тераси	5,4	10,9	6,6	0,0	0,0
вали-дороги	16,2	2,2	1,1	0,1	0,0
Протиерозійні ставки (накопичувані твердого стоку), га	177	24,0	7,0	6,6	0,5
Водоскидні споруди, од.	51	18	2	12	3
Берегоукріплення, км	1,0	4,7	3,9	4,3	1,3
Залуження сильнодеградованої і забрудненої шкідливими речовинами ріллі, га	12785	14974	6341	1015	351,3
Рекультиватія порушених земель, тис. га	8,4	3,7	2,1	0,5	0,6
Проведено вапнування ґрунтів, тис. га	286,6	23,9	41,7	73,2	97,8

несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів) [8], а в жовтні 2002 р. — Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок [19].

Таким чином, зформовано три самостійних напрями нормативної грошової оцінки: оцінка земель сільськогосподарського призначення; оцінка земель населених пунктів; оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Порівняно з розділом VII Закону «Про плату за землю» (1992 р.) за Законом України «Про оцінку земель» (2003 р.) завдання та зміст нормативної грошової оцінки земель суттєво розширено та уточнено [4].

Нормативна грошова оцінка застосовується для визначення розміру земельного податку; орендної плати за земельні ділянки; втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, а також при розробленні показників і механізмів економічного стимулювання раціонального землекористування.

Отже, така оцінка є важливою економічною характеристикою земельних ділянок, роль якої в регуляторній політиці держави постійно зростає. Про це свідчать щорічні надходження коштів до бюджету від плати за землю та орендної плати за земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності (понад 25 млрд грн).

Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення проведено в країні лише один раз — у липні 1995 р., в той час як за законом протягом 20 років, що минули, ми повинні були тричі (через 5–7 років) поновлювати цю оцінку.

Оцінку земель міст, селищ і сіл у 2013 р. завершено. Ряд міст, інших населених пунктів здійснили, починаючи з 1996 р. оцінку земель двічі, а окремі — тричі. Однак землі 1288 населених пунктів потребують оновлення нормативної грошової оцінки земель. Що стосується земель несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, то їх нормативна грошова оцінка поки що не завершена.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки при здійсненні цивільно-правових угод на основі таких методичних підходів: капіталізації чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення.

У зв'язку з тим, що до 1992 р. в Україні не існувало приватної власності на землю, а монопольна державна земельна власність і централизоване регулювання економіки не потребу-

вали здійснення плати за землекористування, то питання визначення вартості земельних ресурсів, їх оцінки, ринкового обороту земель не знаходили належного наукового розроблення в працях вітчизняних учених.

Теоретичні дослідження цих проблем, прийняття відповідних законодавчих та нормативно-правових актів, методик та порядків обмежені останнім двадцятип'ятирічним періодом. Вони в основному пов'язані з дослідженнями Ю.Ф. Дехтяренка, О.І. Драпівського, І.Б. Іванової, М.Г. Лихогруда, Ю.М. Манцевича, А.Г. Мартина, Ю.М. Палехи, Л.М. Перовича та науковими розробками вчених Інституту аграрної економіки та Інституту землеустрою Української академії аграрних наук, Державного підприємства «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст імені Ю.М. Білокося».

Сутність нормативної грошової оцінки земель міст полягає в тому, щоб на підставі визначення рентного доходу від використання землі визначити оцінювальні показники кожної конкретної ділянки. За чинною Методикою, розмір витрат на освоєння та облаштування території є базою для оцінювання земель населених пунктів. Рентний дохід за рахунок облаштування ділянки або середньорічний економічний ефект для використання ділянок відповідного функціонального використання є основою оцінювання для інших земель несільськогосподарського призначення.

Показники середньорічного рентного доходу встановлені для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони по кожній із областей. Для земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначено значення нормативного середньорічного ефекту від використання названих земель, а також коефіцієнти, що враховують їх цінність у межах кожної з областей, узбережжя морів, гірських та передгірських частин територій. Нормативний середньорічний економічний ефект від вирощування деревини лісових земель встановлено для областей Полісся та Лісостепу, а середні річні планові виробничі витрати з урахуванням господарської цінності ґрунтів — для областей Степу [14]. Для категорії земель сільськогосподарського призначення показників нормативного рентного доходу в розрізі адміністративно-територіальних одиниць, природно-сільськогосподарських районів та агропромислових груп ґрунтів досі не встановлено і не затверджено.

Законом України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року передбачено, що нормативна грошова оцінка — це капіталізований

рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Ця формула є єдиною правильною з наукової точки зору для встановлення рівня оцінки земельної ділянки. Однак слід мати на увазі, що місто — це складна система, яка об'єднує всі дев'ять категорій земель України. Для кожної з них існують особливості формування величини рентного доходу. Для міста ж у цілому рентний дохід зумовлюється передусім місцем розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, якістю земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної спадщини, функціонального використання земель. Визначальне значення в багатьох випадках відіграє екологічний стан землекористування як один із суттєвих рентоутворювальних чинників.

Як відомо, нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки в межах населеного пункту для всіх категорій земель і ділянок (крім сільськогосподарських угідь) визначається формулою [10]

$$\Pi = \frac{B \times H_{\text{п}}}{H_{\text{к}}} \cdot K_{\text{ф}} \cdot K_{\text{м}},$$

де Π — нормативна грошова оцінка 1 м², грн.; B — витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр, грн.; $H_{\text{п}}$ — норма прибутку, 6%; $H_{\text{к}}$ — норма капіталізації, 3%; $K_{\text{ф}}$ — коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо); $K_{\text{м}}$ — коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Із цієї формули видно, що основним елементом середньої оцінки одиниці площі населеного пункту є витрати на освоєння та облаштування території. До цих витрат належить вартість лише елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури населеного пункту. Як зазначають окремі автори (Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха), фахівці в процесі досліджень підтвердили той факт, що саме рівень розвитку комунальної інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури найтісніше впливає на формування інфраструктурної складової диференціальної земельної ренти. Чим більша вагомість цих витрат, тим вищий показник вартості 1 м² земель населеного пункту [2, с. 220].

Показник вартості 1 м² земель населеного пункту міг би бути ще вищим, якби, крім забудованих земель, урахувався рентний дохід

на землях рекреаційного, лісгосподарського, іншого несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів.

Спірною є й позиція Л.М. Перовича, що норматив «В» (із формули) може об'єднувати капіталовкладення на вишукування, проектування, будівництво комунікацій, а також кошти, пов'язані з розвитком соціальної інфраструктури, тобто майбутні інвестиції [16, с. 133]. Оцінювання земель, на наш погляд, не повинне базуватися на рівні майбутнього рентного доходу.

До розрахунків загальної вартості інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту, згідно з існуючою Методикою, слід включати й об'єкти інфраструктури, розташовані за межами населеного пункту. Складно пояснити, який вплив на величину рентного доходу земель населеного пункту має ця вартість.

Потребують удосконалення і коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки ($K_{\text{ф}}$). Діапазон їх значення (від 0,5 для земельних ділянок, зайнятих поточним будівництвом та відведених під майбутнє будівництво, до 2,5 — для земельних ділянок комерційного використання) не пов'язаний з рівнем земельної ренти. Додатковий дохід, що може бути одержаний від комерційної діяльності, безпосередньо не пов'язаний з цінністю земельної ділянки. Після знесення об'єкта торгівлі, готелю, ресторану, підприємства фінансового посередництва тощо цінність ділянки, на якій були розташовані ці об'єкти, не зміниться. Залишиться та сама інженерна інфраструктура, місцеположення тощо.

Складно обґрунтувати, наприклад, чому нормативна грошова оцінка земель міста Березань Київської області [12], розташованого на відстані близько 70 км від міста Києва, повинна бути збільшена саме в 1,8 раза, згідно з коефіцієнтом місцеположення населених пунктів у приміських зонах великих міст. Як пояснити, чому розмір земельного податку та орендної плати для жителів цього міста має бути вищим майже в два рази. Яка рентоутворювальна основа для такого збільшення? Належного обґрунтування цьому немає, а є посилання на таблицю, за якою наведено розмір вказаного коефіцієнта.

Це саме стосується оцінювання земель поряд розташованих економіко-планувальних зон, оцінювані райони яких подекуди мають показники нормативної грошової оцінки, що відрізняються між собою в два рази за рахунок застосування зональних ($K_{\text{м}2}$) і локальних ($K_{\text{м}3}$) коефіцієнтів. Навіть у межах однієї й

тієї самої економіко-планувальної зони міста Березань, наприклад, два оцінювані райони (28 і 130), розташовані по різні боки вулиці, мають оцінку 1 м² відповідно: для житлової забудови 69,66 і 126,02 грн; для комерційної забудови — 164,78 і 315,06 грн.

Отже, для малих населених пунктів (менше ніж 50 тис. осіб) рівень диференціації результатів оцінки слід було б зменшити шляхом уникнення подвійного застосування окремих рентоутворювальних чинників та коефіцієнтів.

Природа земельної ренти для земель у межах населених пунктів, інших земель несіельськогосподарського призначення менш досліджена ніж сільськогосподарські землі, і не завжди достатньо обґрунтована для практичного застосування.

Діючи методика та порядок оцінювання земель населених пунктів, наприклад, для встановлення середньої вартості земель (у розрахунку на 1 м² території окремого поселення) застосовують не величину рентного доходу, а показник витрат на освоєння та облаштування територій, розділений на площу забудованої території населеного пункту. Цей підхід не є рентним. Сума витрат на відповідну вартість інженерної інфраструктури є лише однією з умов формування ренти. Показник же рентного доходу, в тому числі нормативного, повинен формуватися за загальним правилом, тобто на основі рентного доходу. Середня (базова)

вартість саме й повинна розраховуватися за нормативним рентним доходом [11].

Дослідження, проведені під керівництвом Ю.М. Палехи [15], дали змогу узагальнити показники витрат за групами населених пунктів на освоєння та облаштування територій з урахуванням чисельності населення (табл. 2).

Очевидно, що середня вартість території зростає в міру збільшення чисельності населення, маючи значні відмінності всередині окремих груп. Диференціацію показника нормативного рентного доходу за групами населених пунктів проведено на основі аналізу даних про поточні ціни продажів земельних ділянок населених пунктів, одержаних від органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування протягом останніх п'яти років.

Наведені в табл. 2 усереднені показники витрат на освоєння та облаштування територій можуть бути базою для встановлення нормативів рентного доходу для земель населених пунктів.

На особливу увагу заслуговує проблема індексації нормативної грошової оцінки земель. Запроваджуючи плату за землю, Законом України від 3 липня 1992 року передбачено необхідність проведення грошової оцінки земель, але індексація її результатів не передбачалася.

Пізніше Законом України від 22 грудня 1999 року №1344-XIV внесено доповнення до

Таблиця 2

Усереднені показники витрат на освоєння та облаштування територій (грн. на 1 м²) населених пунктів України

Групи населених пунктів з чисельністю населення (тис. осіб)	Міські населені пункти (міста та смт)	Сільські населені пункти	Середньозважене по всіх поселеннях
Менше 0,2	17,49	7,92	7,92
0,2–0,5		11,01	11,33
0,5–1	12,83	10,77	11,40
1–5	17,39	11,99	13,88
5–10	21,51	14,46	18,34
10–20	25,15	11,96	21,19
20–50	32,45	–	32,45
50–100	33,83	–	33,83
100–250	38,87	–	38,87
250–500	44,27	–	44,27
500–1000 та м. Севастополь	65,27	–	65,27
1000–2000	51,77	–	51,77
Понад 2000	64,30	–	64,30

ст. 23 Закону «Про плату за землю» від 3 липня 1992 р., згідно з яким «грошова оцінка земельної ділянки щороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації, порядок проведення якої затверджується Кабінетом Міністрів України».

Постановою Кабінету Міністрів від 12.05.2000 р. №783 [18] за станом на 1 січня 2000 р. встановлено коефіцієнти індексації на рівні 2,07 для оцінювання земель сільськогосподарського призначення; 2,04 — для земель населених пунктів, частини інших земель несільськогосподарського призначення; 1,20 — для земель під водою, а також природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та лісових земель за межами населених пунктів.

Коефіцієнти індексації (2,07; 2,04; 1,20), встановлені названою постановою, охоплюють період 1996–1999 рр., протягом якого індексації за Законом не існувало, і ґрунтуються на добутках індексів інфляції за відповідні роки.

Названою постановою Уряду визначено, що надалі оцінка земель індексується станом на 1 січня поточного року на коефіцієнт середньорічного індексу інфляції року, за результатами якого проводиться індексація. У випадках, якщо значення індексу інфляції не перевищує одиниці, індексація оцінки земель не проводиться.

Питання індексації нормативної грошової оцінки земель, у зв'язку з втратою чинності згаданої постанови Уряду, нині регулюється Податковим кодексом України (ст. 289). Визначено, що величина коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель розраховується за індексом споживчих цін за попередній рік [17].

За період з 1996 по 2016 р. кумулятивне значення коефіцієнта індексації оцінки земель становить 5,728. При чому за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки оцінка не індексувалася зовсім, хоча індекси інфляції за ці роки становили відповідно 108,2; 112,3; 110,3; 111,6% [7]. За 2010, 2011, 2013 роки, коли індекси інфляції також перевищували одиниці (відповідно 109,1; 104,6; 100,5), рівень оцінки індексувався з коефіцієнтом 1,0. Установити логіку індексації оцінки земель за зазначений період вкрай складно.

Звертає на себе увагу факт, що протягом 1997–2016 рр. індекс інфляції мав найвищий рівень за 2014 та 2015 роки — відповідно 124,9 і 143,3%, у зв'язку з чим нормативну грошову оцінку за ці два роки збільшено в 1,79 раза.

Такі темпи зростання рівня нормативної грошової оцінки земель населених пунктів неможливо обґрунтувати. Оцінка земельних ділянок зі збільшенням витрат на освоєння та облаштування територій населених пунктів,

зростанням рівня інвестиційної привабливості земель, їх цінності, безумовно, збільшується. Однак це зростання може пов'язуватися виключно лише зі збільшенням величини рентного доходу із земельної ділянки як основи грошової оцінки земель. А ця величина за два роки не може зрости майже в два рази.

За чинним законодавством, оцінка індексується за показником індексу споживчих цін на товари й послуги (*індекс інфляції*). Цей показник характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, призначені населенню для невиробничого споживання. До них належать: продовольчі товари; одяг та взуття; житло та комунальні послуги; побутова техніка та предмети домашнього вжитку; охорона здоров'я; транспорт і зв'язок; відпочинок, освіта, ресторани, готелі тощо.

До визначення рівня грошової оцінки земель індекс споживчих цін (індекс інфляції) ніякого відношення немає. Запроваджений принцип — чим вищий рівень інфляції в країні, тим вища оцінка землі — хибний за своєю суттю, позбавлений будь-якої логіки і потребує негайного перегляду.

За період 1996–2016 рр. індексація оцінки земель за індексом інфляції проводилася 12 разів. За станом на 1 січня 2016 року в переважній більшості населених пунктів (52%) таке оцінювання проведено в 2011–2012 рр. Згідно із законом оцінки земель населених пунктів повинно проводитися не рідше одного разу на 5–7 років. Отже, її величина не може змінюватися щорічно, а лише на підставі цієї оцінки.

Розмір оцінки ґрунтується на величині рентного доходу із земельної ділянки, тобто є функцією дії земельної ренти, а індекс інфляції до розмірності грошової оцінки земель не має ніякого відношення.

Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 9089-VIII передбачено застосувати індекс споживчих цін за 2015 р. із значенням 120% для індексації оцінки сільськогосподарських угідь, а для платників єдиного податку четвертої групи (сільгосптоваровиробників) на 2016 р. індексація оцінки залишена на рівні за станом на 1 січня 2015 року для сільськогосподарських угідь та земель водного фонду, тобто для них оцінка не збільшується. Що ж до земель населених пунктів та земель іншого несільськогосподарського призначення, то їх оцінка з 1 січня 2016 року індексується з коефіцієнтом 1,433.

Слід мати на увазі, що одночасно з індексацією оцінки земель з 1 січня 2015 року вже

Динаміка нормативної грошової оцінки земель міста Києва

Рік проведення грошової оцінки	Базова оцінка 1 м ² площі за розміром витрат на освоєння та облаштування території	Коефіцієнт оцінки по відношенню до 1997 р.	Коефіцієнт індексації оцінки за індексом інфляції за 1996–2014 рр.	Коефіцієнт індексації за 1996–2015 рр.
1997	131,88	1,00	3,997	5,728
2000				
2007	385,80	2,92		
2014	686,46	5,20		

Джерело: Матеріали нормативної грошової оцінки земель міста та розрахунки автора.

було збільшено максимальні ставки земельного податку для орних земель, сіножатей і пасовищ (з 0,1 до 1%) в 10 разів, багаторічних насаджень (з 0,03 до 1%) в 33 рази, земель житлової та громадської забудови населених пунктів (з 1 до 3%), у три рази [17]. Це вкрай негативно позначилося на бюджеті громадян та наслідках діяльності малих і середніх некомерційних підприємств та організацій.

Слід підкреслити, що в сучасних умовах, у випадку проведення оцінки через 5–7 років, плата за землю фактично є подвійною. Одна частина плати визначається за результатами грошової оцінки, а друга — за щорічним індексом інфляції. По місту Києву, наприклад, за нормативом витрат на освоєння та облаштування території оцінка за 1997–2015 рр. зросла зі 131,88 до 686,46 грн/м², або в 5,2 раза (табл. 3). Виходячи з такого нормативу (686,46 грн/м²) і повинна здійснюватися плата за землю протягом 2015–2020 рр.

Однак за індексом інфляції плата додатково зросла ще в 5,73 раза. Отже, для підприємств і організацій та громадян міста плата за землю зросла в 10,9 раза, в той час як дійсна оцінка землі (за величиною витрат) збільшилася лише в 5,2 раза. Таким чином, сучасна плата за землю в місті Києві перевищує рівень її оцінки в 1,79 раза.

Індексація оцінки зумовлює погіршення фіскальних умов, ведення бізнесу та зниження життєвого рівня населення, і тому вона повинна бути скасована. Внесені на розгляд Верховної Ради України законопроекти щодо призупинення індексації на 1, 2 і 3 роки є тимчасовими заходами і не можуть вирішити цю проблему остаточно.

Необхідно виключити з Податкового кодексу України ст. 289 «Індексація нормативної грошової оцінки земель», внести відповідні зміни до ст. 271, 289, 292 та розділу XX «Перехідні положення», а також належним чином урегу-

лювати питання щодо додержання законодавчо визначених строків оновлення нормативної грошової оцінки земель.

ВИСНОВКИ

1. Платність землекористування, що була запроваджена в країні в 1992 р. з метою формування джерела коштів для фінансування заходів з раціонального використання та охорони земель, удосконалення управління земельними ресурсами та розвитку інфраструктури населених пунктів, з 2008 р. перетворена на звичайну плату податків до бюджету і не впливає на рівень фінансового внеску держави та її відповідальність щодо охорони земель — незамінного національного багатства — та їх екологічнобезпечного використання. Створення спеціального інноваційного фонду охорони земель за рахунок частки коштів земельного податку та орендної плати, що надходять до державного та місцевих бюджетів, у сучасних умовах набуло особливої актуальності.

2. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів методичні положення якої розроблено за останнє двадцятиріччя вітчизняними вченими та колективами науково-дослідних установ і проектних організацій і дали можливість установити принципи, напрями, механізми формування земельного оподаткування, відіграє важливу роль у регуляторній політиці держави.

Сформовано наукові підходи для визначення показників рентного доходу на землях різних категорій. Однак для земель у межах міст застосування рентного підходу для встановлення оцінки земель на підставі запропонованих усереднених показників витрат, є одним з першочергових завдань.

3. Удосконалення методичних підходів щодо проведення нормативної грошової оцінки земель у містах пов'язано з вирішенням таких проблем:

а) уточнення складу витрат на освоєння та облаштування території, особливо щодо урахування майбутніх інвестицій, включення витрат на об'єкти інфраструктури, які розташовані поза межами населеного пункту, для земель якого визначаються показники грошової оцінки;

б) зменшення диференціації рівнів коефіцієнтів, які характеризують функціональне використання ділянки (Кф), місцезорозташування ділянки та ступінь містобудівної цінності території (Км1, Км2) й локальні чинники (Км3);

в) запровадити нормативи витрат на освоєння та облаштування територій населених пунктів за їх групами залежно від чисельності населення та інших рентоутворювальних чинників.

4. Індикація нормативної грошової оцінки земель населених пунктів із застосуванням коефіцієнтів індексів інфляції не має безпосереднього відношення до формування рентного доходу, пов'язаного з використанням земель, зумовлює необґрунтоване зростання величин земельного податку та орендної плати, нівелює значення оцінки, що проводиться за розміром витрат на освоєння та облаштування територій, і повинна бути скасована.

Для цього необхідно внести відповідні зміни до Податкового кодексу України, виключивши з нього ст. 289 та уточнивши редакцію ст. 271, 289, 292 і розділу XX «Перехідні положення» цього Кодексу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Гадзало Я.М.* Національна доповідь щодо завершення земельної реформи / Я.М. Гадзало; за наук. ред. Л.Я. Новаковського. — К.: Аграр. наука, 2015. — 48 с.
2. *Дехтяренко Ю.Ф.* Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посібник / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич та ін. — К.: Профі, 2007. — 624 с.
3. *Драпіковський О.* Практикум з оцінки міських земель / О. Драпіковський, І. Іванова — К.: Вид-во УАДУ. — 2-ге вид. 1998. — 52с.
4. Закон України «Про оцінку земель» / Відомості Верховної Ради України (ВВР), — 2004. — № 15. — ст. 229.
5. Закон України «Про плату за землю» // Земельне законодавство України. — К.: Урожай, 2002. — кн. 1. — С. 304–317.
6. Земельний кодекс України / Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2002. — № 3–4. ст. 27.
7. Індекс інфляції (Україна) 2000–2015. [Електронний ресурс] — Режим доступу: minfin.com.ua
8. *Мартин А.Г.* Новий методичний підхід до нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. — 2013. — № 2. — С 37–59.
9. *Мартин А.* Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / А. Мартин // Землевпорядний вісн. — 2012. — № 10. — С. 20–24.
10. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213. Земельне законодавство України. — К.: Урожай, 2002, кн. 2. — С. 35–42.
11. *Новаковська І.О.* Основи економіки землекористування / І.О. Новаковська — К.: ВЦ «Прогноз», 2013. — 224 с.
12. *Новаковська І.* Методичні аспекти застосування коефіцієнтів при визначенні нормативної грошової оцінки / І. Новаковська, Л.Самойленко // Землевпорядний вісник. — 2016. — № 1. — С. 24–27.
13. *Новаковська І.О.* Платність землекористування та проблеми оцінки земель / І.О. Новаковська, В.П. Филька, В.І. Шведа // Вісн. аграр. науки. — 2016. — № 1. — С. 66–70.
14. *Новаковський Л.Я.* Довідник із землеустрою / Л.Я. Новаковський; за ред. Л.Я. Новаковського. — 4-ге вид., перероб. і доп. — К.: Аграр. наука, 2015. — 492 с.
15. *Палеха Ю.М.* Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін / Ю.М. Палеха, А.А. Колосок // Землеустрій і кадастр. — 2013. — № 1. — С 60–67.
16. *Перович Л.М.* Оцінка нерухомості: навч. посібник / Л.М. Перович, Ю.П. Губар. — Львів: Вид. Львів. політехніки, 2010. — 296 с.
17. Податковий кодекс України / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010. — № 13–14, № 14–15, № 17, ст. 112.
18. Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783 / Земельне законодавство України. — К.: Урожай, 2002. — Кн. 2. — С. 159–160.
19. Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовт. 2002 р. [Електронний ресурс] — Режим доступу: zakon3.rada.gov.ua
20. *Фридман Дж., Ордуэй Ник.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с. англ. / Дж. Фридман, Ник Ордуэй. — М.: Дело ЛТД, 1995. — 654 с.