



# АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ  
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

info@auc.org.ua amu.inform@gmail.com t.me/auc\_ua auc.org.ua

*№ 5-363/24  
від 13 травня 2024 року*

Державна служба України з питань геодезії,  
картографії та кадастру

22 квітня 2024 в режимі онлайн відбулась нарада Держгеокадастру з представниками органів державної влади, органів місцевого самоврядування та Асоціації міст України. Метою заходу стало обговорювання проблемних питань, які виникають при застосуванні Методики нормативної грошової оцінки, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 №1147, (далі – Методика) та шляхи їх вирішення.

За результатами обговорювання Асоціація міст України направляє наявні проблемні питання та пропозиції щодо їх вирішення.

1. Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки (далі – Витяг) оформляється і видається за формою згідно з додатком 17 до Методики. Даний Витяг містить лише інформацію про кадастровий номер та її розмір оцінки.

Отже не зрозуміло, які ж самі коефіцієнти застосовані при розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зокрема, коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп).

Для початку зазначимо, що Кцп впливає на визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки. В свою чергу нормативна грошова оцінка є базою оподаткування плати за землю (з урахуванням коефіцієнта індексації), яка встановлюється залежно від коду виду цільового призначення земель. Водночас нарахування плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) застосовуються відповідні ставки, які відповідають коду виду цільового призначення земельної ділянки.

За таких обставин, органи місцевого самоврядування та контролюючі органи лише використовують відомості про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, які визначені у Витягу. Звідси порушується питання щодо актуальності такого Витягу, оскільки протягом податкового періоду може змінюватися цільове призначення земельної ділянки.

Також у формі податкової декларації з плати за землю передбачено застосування кодів виду цільового призначення земельної ділянки.

Виходячи з цього, для коректного визначення розміру плати за землю вважаємо за необхідним доповнити Витяг інформацією про всі коефіцієнти, які використовуються при визначенні нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зокрема код виду цільового призначення земельної ділянки.

2. Проблемним питанням є отримання Витягу за попередні роки.

З даною проблемою зіштовхуються:

- органи місцевого самоврядування при зверненні до судів України щодо стягнення заборгованості зі сплати орендної плати та відшкодування збитків (недоотриманого доходу);

- контролюючі органи при проведенні перевірок.

Оскільки за змістом ч. 2 ст. 20 та ч.3 ст.23 Закону України «Про оцінку земель» вбачається, що єдиним належним і допустимим доказом нормативної грошової оцінки земельної ділянки є Витяг, який видається органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру.

За певний час з моменту формування земельної ділянки можуть проходити такі зміни:

- поділ чи об'єднання земельних ділянок,  
- зміна цільового призначення,  
- зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка відбулася внаслідок проведення відповідно до вимог законодавства.

Отже Витяг на поточний рік є не актуальним для нарахування плати за землю за попередні роки.

Зважаючи на те, що основними завданнями ведення державного земельного кадастру є забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки (ч.1 ст. 195 Земельного кодексу України). Підставою для внесення відомостей (шляхом державної реєстрації земельної ділянки) до Державного земельного кадастру (далі – ДЗК) або внесення змін до таких відомостей є відповідна документація із землеустрою.

Відповідно до статті 194 Земельного кодексу України, визначено, що призначенням державного земельного кадастру є **забезпечення необхідною інформацією** органів державної влади та органів місцевого самоврядування, зокрема, визначення розміру плати за землю.

*Враховуючи вище викладене, з метою не допущення втрат до місцевих бюджетів, вважаємо за необхідним запровадити видачу Витягів за попередні роки.*

3. Проблемним питанням є неотримання частини доходів місцевих бюджетів, у зв'язку із прийняттям постанови Кабінету Міністрів України №1147 від 03.11.2021, де знизився коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки. А саме: землі промисловості з 1,2 до 1; землі транспорту з 1,0 до 0,5; землі енергетики з 0,65 до 0,5.

Враховуючи вище викладене, з метою не допущення втрат до місцевих бюджетів, вважаємо переглянути коефіцієнти цільового призначення по вищезазначеним категоріям або ініціювати питання щодо проведення заходів в частині надання компенсації територіальним громадам відповідними органами державної влади.

4. Під час онлайн наради, територіальними органами було озвучено, що місцевий бюджет втрачає доходи у зв'язку з провадженням нової формули для обчислення нормативної грошової оцінки земельної ділянки у Методиці. А саме в порівнянні з

формулою у Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (06.05.2023 втратив чинність) знизилась нормативна грошова оцінка для земель оздоровчого призначення та земель сільськогосподарського призначення під господарськими дворами більш ніж на 80% за 1 м<sup>2</sup>.

*Виходячи з цього, з метою не допущення втрат до місцевих бюджетів, вважаємо переглянути формулу для обчислення нормативної грошової оцінки земельних ділянок оздоровчого призначення та земель сільськогосподарського призначення під господарськими дворами.*

5. Відсутня можливість автоматизованої верифікації по QR-коду Витягу та його завантаження після 30 днів з дня його формування. Дана необхідність пов'язана з подання позовної заяви до судів України та документів.

*Враховуючи вище викладене, з метою оперативних дій при підготовці позовної заяви просимо врахувати можливість автоматизованої верифікації по QR-коду Витягу та його завантаження після 30 днів з дня його формування.*

Виконавчий директор



Олександр СЛОБОЖАН