

Державна служба України з питань
геодезії, картографії та кадастру

Асоціації міст України розглянула проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» (далі – проект постанови), надісланий листом Держгеокадастра від 05.02.2026 № 26- 28- 0.221-1121/2-26.

Проект постанови передбачає внести зміни до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147, (далі – Методика) з метою, зокрема реалізації положень пункту 6 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 10.10.2024 № 4015-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у період дії воєнного стану».

У додатку 9 до Методики передбачається зниження значення коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для ріллі та перелогів на території Запорізької, Херсонської, Миколаївської та Одеської областей.

Таким чином, запропоновані зміни до Методики призведуть до зменшення нормативної грошової оцінки земель, а отже зменшення доходів місцевих бюджетів у зазначених регіонах.

Водночас у фінансово-економічному розрахунку до проекту постанови зазначається, що такі зміни не призведуть до зменшення надходжень від сплати за землю до місцевих бюджетів, оскільки з 1 січня 2025 року ставка мінімального податкового зобов'язання збільшиться з 5% до 5,7% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Однак, наведене обґрунтування не враховує того, що зменшення нормативної грошової оцінки впливає не лише на мінімальне податкове зобов'язання, а й на зменшення надходжень від плати єдиного податку платників єдиного податку 4-ї групи та орендної плати за земельні ділянки. Однак, цього не відображено у фінансово-економічному розрахунку до проекту постанови.



Також нагадуємо, що з прийняттям Методики **суттєво зменшилися доходи до місцевих бюджетів** від плати за землю. Зокрема, в порівнянні з Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (06.05.2023 втратив чинність) знизилась нормативна грошова оцінка земельної ділянки, у тому числі **для земель сільськогосподарського призначення**. Про що свідчать звернення територіальних громад зі всіх регіонів та підтвердження Державної податкової служби України. Зокрема, у 2022 році доходи від плати за землю **зменшилися** порівняно з 2021 роком майже **на 6 млрд грн**. Тенденція зменшення плати за землю спостерігається і в наступні роки.

Крім цього, проєкт постанови не враховує звернення Моршинської, Миргородської, Трускавецької міських рад та Асоціації міст України щодо врегулювання нормативної грошової оцінки земель оздоровчого призначення. *Наприклад*, у м. Моршин нормативна грошова оцінка таких земель **зменшилась з 593,58 грн за 1 кв.м у 2023 році до 7,83 грн за 1 кв.м у 2024 році**, а з урахуванням коефіцієнтів індексації у 2026 році – 9,46 грн за 1 кв.м. **Тоді як проєктом постанови пропонується орієнтований показник на рівні 16 грн за 1 кв.м.**

Оскільки Моршин, Миргород, Трускавець є бальнеологічними курортами державного значення, більшість їх території становлять землі оздоровчого призначення. Надходження від плати за такі землі формують 63 % загальної суми доходів від плати за землю. Суттєве зменшення нормативної грошової оцінки та не вирішення цього питання призводять до зниження фінансової спроможності відповідних територіальних громад.

Крім того, 20 серпня 2024 року між Асоціацією міст України та центральними органами виконавчої влади був підписаний Меморандум про співробітництво у сфері підвищення ефективності управління земельними ресурсами, який передбачає, зокрема, перегляд Методики, а саме:

- вдосконалення форми витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в частині зазначення характеристик земельної ділянки;
- можливості формування витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за минулі періоди;
- перегляду підходів до нормативної грошової оцінки земель оздоровчого призначення та інших категорій з метою уникнення зменшення надходжень до місцевих бюджетів.

Отже, запропоновані зміни проєктом постанови до Методики, замість досягнення очікуваних результатів, передбачених Меморандумом, навпаки призводять до подальшого зменшення доходів місцевих бюджетів.

Водночас проєкт постанови передбачає позитивні зміни, а саме:

- доповнення витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки відомостями про характеристики відповідної ділянки та складовими розрахунку оцінки.



Враховуючи вище викладене не погоджуємо проєкт постанови та з метою недопущення подальшого зменшення доходів місцевих бюджетів, **пропонуємо:**

- передбачити механізм компенсації втрат доходів бюджетів територіальним громадам Запорізької, Херсонської, Миколаївської та Одеської областей;
- переглянути Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до положень Меморандуму.

Виконавчий директор

Олександр СЛОБОЖАН

Корніюк Олена
044-486-28-41
o.korniuk@auc.org.ua

