



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

Держгеокадастр

вул. Народного Ополчення, 3, м. Київ, 03151,

тел. (044) 299 35 31, факс (044) 249 96 70, e-mail: land@land.gov.ua

Код ЄДРПОУ 39411771

31.12.2021 № 22-28-0.222-16554/2-21 На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Головні управління Держгеокадастру  
у областях та м. Києві

Обласні державні адміністрації

Обласні ради

**Щодо окремих питань  
застосування постанови  
Кабінету Міністрів України  
від 03 листопада 2021 р. № 1147**

Відповідно до пункту 1 Положення про Державну службу геодезії, картографії та кадастру (далі - Держгеокадастр), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 № 15 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 09.12.2021 № 1302) (далі — Положення), Держгеокадастр є центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику, зокрема, у сфері земельних відносин. Згідно з підпунктом 56 пункту 4 Положення, Держгеокадастр забезпечує науково-експертне, інформаційне та методичне проведення землевпорядних, землеоціночних робіт, вживає організаційних заходів щодо проведення земельних торгів.

10 листопада 2021 року набула чинності постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» (Урядовий кур'єр від 10.11.2021 – № 216), якою затверджено Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок (далі – Методика), внесено зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, а також визнано такими, що втратили чинність низку постанов Кабінету Міністрів України.

*Щодо можливості затвердження органами місцевого самоврядування технічних документів із нормативної грошової оцінки земель (земельних ділянок), розроблених до набрання чинності Методикою*

Відповідно до статті 23 Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок є

22-28-0.222-16554/2-21 від 31.12.2021



10/2015



ГУ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ У ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ  
21-11/0/1-22 від 04.01.2022

невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

Відповідно до статті 1 Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», дата оцінки земельної ділянки для нормативної грошової оцінки земельної ділянки – це дата, вказана в технічній документації.

Позицію щодо незворотності дії в часі законів та інших нормативно-правових актів неодноразово висловлював Конституційний Суд України. Так, згідно з висновками щодо тлумачення змісту ст. 58 Конституції України, викладеними у рішеннях Конституційного Суду України від 13 травня 1997 року № 1-зп, від 9 лютого 1999 року № 1-рп/99, від 5 квітня 2001 року № 3-рп/2001, від 13 березня 2012 року № 6-рп/2012, закони та інші нормативно-правові акти поширюють свою дію тільки на ті відносини, які виникли після набуття законами чи іншими нормативно-правовими актами чинності; дію нормативно-правового акта в часі треба розуміти так, що вона починається з моменту набрання цим актом чинності і припиняється із втратою ним чинності, тобто до події, факту застосовується той закон або інший нормативно-правовий акт, під час дії якого вони настали або мали місце; дія закону та іншого нормативно-правового акта не може поширюватися на правовідносини, які виникли і закінчилися до набрання чинності цим законом або іншим нормативно-правовим актом.

Конституційний Суд України також висловив позицію, згідно з якою закріплення принципу незворотності дії нормативно-правового акта у часі на конституційному рівні є гарантією стабільності суспільних відносин, у тому числі відносин між державою і громадянами, породжуючи у громадян впевненість у тому, що їхнє існуюче становище не буде погіршене прийняттям більш пізнього закону чи іншого нормативно-правового акта (Рішення Конституційного Суду України від 13 травня 1997 року № 1-зп).

Таким чином, при розгляді питання про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (земельних ділянок) відповідна сільська, селищна, міська рада мають брати до уваги дату проведення такої оцінки, що вказана у відповідній технічній документації. Відповідно, вимоги постанови Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» мають застосовуватися до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, що складена розробником такої документації із зазначенням дати оцінки 10 листопада 2021 року і пізніше.

Принагідно інформуємо, що постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» не виключає можливості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земель (земельних ділянок) на підставі технічної документації із нормативної



грошової оцінки земель (земельних ділянок), що складена розробниками до 10 листопада 2021 року.

Окремо зазначаємо, що внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земель (земельних ділянок), що складена розробниками 10 листопада 2021 року і пізніше, запроваджується лише з 1 січня 2022 року (див. підпункт 2 пункту 1 Змін, що вносяться до Порядку ведення Державного земельного кадастру).

*Щодо зниження показників нормативної грошової оцінки земельних ділянок*

Методика розроблена із метою уніфікації та спрощення існуючих методик нормативної грошової оцінки земель, при чому він розроблявся із урахуванням збереження існуючого рівня податкового навантаження при справлянні плати за землю і, в тому числі, безумовного дотримання існуючого рівня надходжень до місцевих бюджетів.

Наразі в Україні повністю проведена нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. В той же час, нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів по промисловим підприємствам проведена лише на 57,3 %, по підприємствах транспорту та зв'язку – лише на 22,9 %. Плата за землю по ділянкам, нормативна грошова оцінка яких не проведена, згідно статті 277 Податкового кодексу України справляється у розмірі не більше 5% від нормативної грошової оцінки ріллі по області, яка в середньому по Україні становить 27,5 тисяч гривень за гектар. Після проведення нової нормативної оцінки цих земель база оподаткування цих ділянок різко зросте, адже вони вже оцінюватимуться не від оцінки ріллі, а саме як землі промисловості, транспорту та енергетики, і становитиме в середньому 600-800 тисяч гривень за гектар. Таким чином, виникає об'єктивна необхідність коригування коефіцієнтів, що враховують цільове призначення земельних ділянок для земель промисловості, транспорту та енергетики для того щоб не допустити різкого зростання бази оподаткування для земель, оцінка яких раніше не проводилась. Відповідні зміни широко обговорювалися і не викликали жодних заперечень.

При цьому органи місцевого самоврядування самостійно до 15 липня поточного року визначають ставку земельного податку в діапазоні від 0 до 3 % від нормативної грошової оцінки земель і можуть легко відкоригувати фактичний розмір земельного податку за окремими цільовими призначеннями як в сторону збільшення, так і зменшення, особливо беручи до уваги, що середня ставка податку за землі промисловості в Україні наразі складає близько 1 % від нормативної грошової оцінки.

*Щодо обов'язковості проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок*

Прийнята Методика не передбачає норм щодо обов'язковості в будь-якому вигляді проведення нормативної грошової оцінки земель.

Крім того, зазначене питання не відноситься до повноважень Кабінету Міністрів України, а визначене Законом України «Про оцінку земель».



Так, статтею 15 Закону України «Про оцінку земель» передбачено, що підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. При цьому не визначено строки, у які мають прийматись відповідні рішення.

Також, статтею 23 цього Закону передбачено, що технічна документація з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою.

Отже питання проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок залежить виключно від волевиявлення органів місцевого самоврядування.

*Щодо об'єктів нормативної грошової оцінки*

Відповідно до абзацу другого пункту 1 Методики об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

З урахуванням пунктів 1 та 19 Методики можлива розробка технічної документації з нормативної грошової оцінки таких об'єктів:

території територіальної громади (на всю територію, включаючи землі в межах та за межами населених пунктів);

окремого населеного пункту або декількох населених пунктів;

окремої земельної ділянки або земельних ділянок за межами населених пунктів.

*Щодо необхідності встановлення меж територіальних громад та населених пунктів для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок*

Відповідно до абзацу третього пункту 8 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць, встановлені до набрання чинності Законом України «Про землеустрій», вносяться до Державного земельного кадастру на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, що діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. У разі відсутності таких матеріалів і до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі сіл, селищ, міст на підставі документації, визначеної статтею 21 цього Закону, відомостями про такі межі вважаються дані, що збігаються з межами, відображеними в індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст.

Крім того, пунктом 2 Методики передбачено, що межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до складу територій територіальних громад, використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру, а у разі, коли відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру, – на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. У разі відсутності таких матеріалів і до моменту внесення до Державного земельного кадастру



відомостей про межі сіл, селищ, міст відомостями про такі межі, а також межі території територіальної громади (сільської, селищної, міської) ради вважаються дані, що збігаються з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів згідно з відомостями Державного земельного кадастру, а межами територіальної громади вважаються дані згідно із зовнішніми межами юрисдикції ради територіальної громади (населених пунктів), що увійшли до її складу.

З огляду на вищезазначене, нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитись за відсутності встановлених та внесених до Державного земельного кадастру меж відповідних територій або населених пунктів.

Також не встановлені вимоги щодо наявності генерального плану населеного пункту.

*Щодо набрання чинності технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.*

Відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Зазначена норма стосується рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних незалежно від їх місця розташування (в межах чи за межами населених пунктів).

Отже, як приклад, у разі прийняття відповідною радою рішення про затвердження нормативної грошової оцінки земельних ділянок та його оприлюднення до 15 липня 2021 року, таке рішення застосовується з 01 січня 2022 року.

Якщо зазначене рішення прийнято та/або оприлюднене після 15 липня 2021 року, його застосування можливе з 01 січня 2023 року.

*Щодо використання технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту*

У разі збільшення території населеного пункту за рахунок розширення його меж розроблена та затверджена технічна документація з нормативної грошової оцінки земель (до розширення меж) може застосовуватись виключно на територію, що відповідала площі населеного пункту на момент розроблення відповідної технічної документації.

*Щодо коефіцієнту, який характеризує функціональне використання земельної ділянки*

Пунктом 3 постановою від 03.11.2021 № 1147 передбачено визнати такими, що втратили чинність, деякі постанови Кабінету Міністрів України, зокрема:

від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»;



від 23.11.2011 № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»;

від 16.11.2016 № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення».

В розвиток зазначених постанов Кабінету Міністрів України, що втратили чинність, Мінагрополітики були розроблені відповідні порядки проведення нормативної грошової оцінки земель, які із набранням чинності постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» втратили свою актуальність.

Методикою змінена процедура проведення оцінки, змінені набори вихідних даних для проведення такої оцінки і як наслідок змінені набори факторів та відповідних коефіцієнтів.

Окремо слід зазначити, що коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, передбачений постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», визначався відповідно до відомостей Державного земельного кадастру про земельну ділянку (в частині коду цільового призначення) на дату формування витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки і, відповідно не є коефіцієнтом, який розраховувався у відповідній технічній документації.

Також зазначаємо, що з 11.08.2021 діє новий Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, наведений у додатку 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, якій передбачає розширений перелік кодів видів цільового призначення земельних ділянок.

Виходячи з вищевказаного, з дати набрання чинності постанови Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 визначення коефіцієнту, який враховує цільове призначення земельної ділянки, здійснюється виключно відповідно до пункту 3 Методики та додатку 8 до Методики.

Крім того, зазначаємо, що Методикою не передбачено застосування будь-яких підвищуючих коефіцієнтів у разі відсутності у Державному земельному кадастрі відомостей про цільове призначення земельної ділянки.

#### *Щодо індексації нормативної грошової оцінки земельних ділянок*

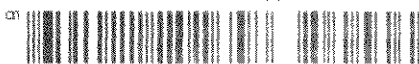
Відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = I:100,$$

де I - індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 115.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель,



зазначеної в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель та земельних ділянок.

Також пунктом 289.3 статті 289 Податкового кодексу України передбачено, що центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації не пізніше 15 січня поточного року забезпечують інформування центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, і власників землі та землекористувачів про щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель.

Окремо слід зазначити, що відповідно до пункту 9 підрозділу 6 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України індекс споживчих цін за 2017–2023 роки, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, застосовується із значенням 100 відсотків.

Крім того, необхідно звернути увагу на те, що з 01.01.2022 набирають чинності зміни до підрозділу 6 Розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України, які передбачають пункт 9 викласти в такій редакції:

«9. Установити, що індекс споживчих цін, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, застосовується із значенням 100 відсотків:

за 2017-2022 роки – для сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів);

за 2017-2020 роки – для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення».

Отже з 01.01.2022 підлягає індексації нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення.

Перший заступник Голови



Анатолій МІРОШНИЧЕНКО

