

## ПОКРОКОВИЙ АЛГОРИТМ З РОЗРОБЛЕННЯ ТА ВПРОВАДЖЕННЯ ОНОВЛЕНОЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ДЛЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

У листопаді 2021 року в Україні набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 [«Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»](#), яка суттєво оновила підходи до визначення розміру нормативної грошової оцінки (НГО), впровадила нові вимоги та можливості для територіальних громад щодо визначення бази оподаткування та орендної плати на своїх територіях.

20.06.2023 [Держгеокадастр офіційно повідомив](#) про забезпечення впровадження функціоналу щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади.

В даному контексті слід відзначити нові тенденції, внесені Законом України від 02.05.2023 № 3065-IX [«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки»](#) щодо запровадження пілотного проєкту із визначення розміру земельного податку на основі показників масової оцінки земель з урахуванням міжнародних стандартів оцінки майна для цілей оподаткування, що набрали чинності від 08.06.2023.

Враховуючи актуальність наведених питань в роз'ясненні розглянемо:

1. Основні положення щодо проведення нормативної грошової оцінки (НГО);
2. Вихідні дані та попередні умови для розробки НГО;
3. Покроковий алгоритм розробки НГО;
4. Затвердження реєстрації та впровадження оновленої НГО.

### 1. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ЩОДО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок — капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Законів України та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них. Основу правового регулювання питань пов'язаних з нормативною грошовою оцінкою становить Закон України [«Про оцінку земель»](#).

Відповідно до [ст. 5 Закону України «Про оцінку Земель»](#) – *«Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель»*, та є одним з основних показників що впливає на вартість землекористування, а отже напряду пов'язана з відповідними надходженнями місцевих бюджетів.

Розмір визначається шляхом розробки технічної документації та подальшого формування витягів з такої документації. Розробниками технічної документації з НГО земельних ділянок є особи, які, згідно із Законом України [«Про землеустрій»](#), мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою. Вимоги до розробників та порядок проведення буде більш детально розглянуто в наступних розділах.

У ст. 13 Закону України [«Про оцінку земель»](#) визначено, що НГО земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

Систему нормативно-правового забезпечення проведення НГО доцільно представити наступним чином. До 03.11.2021 порядок проведення НГО відрізнявся в залежності від розташування та належності до категорії земель сільськогосподарського призначення. Існували три наступні методики та відповідні порядки, що регламентували проведення нормативної оцінки територій:

- [Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення](#), затверджена постановою КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831 (*втратила чинність*);
  - [Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення](#), затверджений Наказом Мінагрополітики України від 23.05.2017 № 262 (*втратив чинність*);
- [Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення \(крім земель населених пунктів\)](#), затверджена постановою КМУ від 23.11.2011 № 1278 (*втратила чинність*);
  - [Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення \(крім земель населених пунктів\)](#), затверджений Наказом Мінагрополітики України від 22.08.2013 № 508 (*втратив чинність*);
- [Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів](#), затверджена постановою КМУ від 23.03.1995 № 213 (*втратила чинність*);
  - [Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів](#), затверджений Наказом Мінагрополітики України від 25.11.2016 № 489 (*втратив чинність*).

Після прийняття Постанови КМУ від 03.11.2021 № 1147 [«Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»](#) існує єдина уніфікована методика для всіх типів територій та категорій земель. Дана методика має наступні переваги:

- Можливість проведення НГО одночасно для всієї території територіальної громади;
- Автоматизація розрахунку розміру НГО в системі державного земельного кадастру;
- Єдність підходів та методології розрахунку для всіх земель, а також інші переваги що будуть розглянуті в наступних розділах.

Розуміння структури методик, що діяли до прийняття Постанови КМУ № 1147, є доцільним для інтерпретації інформації щодо пошуку інформації про розробку та строки дії технічної документації з НГО, що наведена далі.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «[Про проведення загальнонаціональної \(всеукраїнської\) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення](#)» від 07.02.2018 № 105 була розроблена загальнонаціональна (всеукраїнська) НГО земель для земельних ділянок сільськогосподарського призначення на всій території України, інформація про які міститься в ДЗК та таких що розташовані за межами населених пунктів. Дані про результати такої оцінки внесені до даних ДЗК що забезпечило автоматичне формування витягів про НГО для таких земельних ділянок. З практики слід відзначити, що позитивним аспектом є те, що оновлена методика розроблена таким чином, щоб результати проведеної національної (всеукраїнської) НГО земель не зазнали суттєвих змін.

Відповідно до методики НГО земель населених пунктів здійснювалась оцінка окремих земель населених пунктів. Через складність та відсутність функціоналу більшість даних про такі оцінки не вносились до системи ДЗК, а саме така можливість автоматичного розрахунку в середовищі ДЗК для НГО населених пунктів з'явилась нещодавно. Згідно з [інформацією з офіційного сайту Держгеокадастру від 25.07.2022 року](#): «Відбулось запровадження нового функціоналу щодо автоматичного формування витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів програмним забезпеченням Державного земельного кадастру. Слід зазначити, що автоматична видача витягів з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що розташовані в межах населених пунктів можлива виключно по тих населених пунктах, відомості про нормативну грошову оцінку яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру».

Детально із даними щодо розробки нормативної грошової оцінки для окремих населених пунктів можливо ознайомитись із використанням [Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів](#), остання актуальна версія якого сформована станом на 01.01.2022.

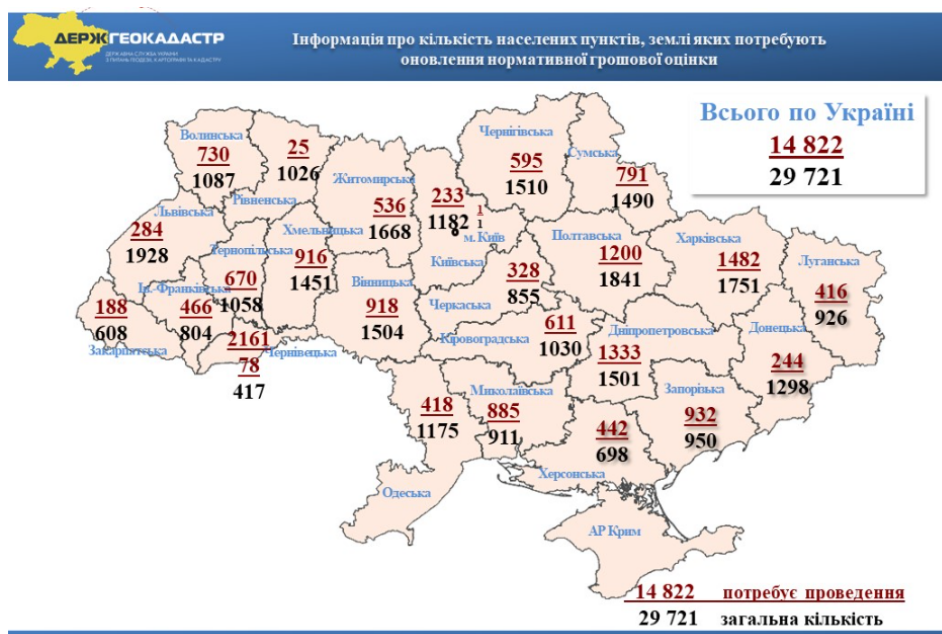


Рис. 1 – Інформація про кількість населених пунктів, землі яких потребують оновлення нормативної грошової оцінки (відповідно до офіційних даних Держгеокадастру)

Щодо інших земельних ділянок, що розташовані за межами населених пунктів та не належать категорії земель сільськогосподарського призначення, розроблялись окремі технічні документації та після затвердження зберігаються або повинні зберігатись у [Державному фонді документації із землеустрою](#) відповідно до встановлених вимог.

Щодо строків проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки у [ст. 18 Закону «Про оцінку земель»](#) зазначено наступне: НГО земельних ділянок проводиться: розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років; розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Враховуючи положення оновленої методики можна констатувати, що наведена правова норма не є актуальною, та потребує корегування відповідно до існуючих викликів. Зокрема, вона застосовує застарілу класифікацію видів НГО, не має строків для проведення НГО всієї території територіальних громади, а також норми чинного законодавства не містять інформації щодо врахування чи не врахування зазначених строків у особливий період та обмежень чи відповідальності за їх порушення для суб'єктів земельних відносин що обумовлює підґрунтя для їх недотримання.

Відсутність оновлення показників НГО частково нівелюється законодавчо визначеною необхідністю її щорічної індексації. Порядок індексації визначений у [ст. 289 Податкового кодексу України](#) з особливостями що визначені пунктами 6-9 Підрозділу 6 розділу XX Перехідні положення Податкового кодексу України. Слід відзначити що 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 (остання інформація про розмір індексації НГО станом на 01.01.2022 доступна за [посиланням](#)).

## 2. ВИХІДНІ ДАНІ ТА ПОПЕРЕДНІ УМОВИ ДЛЯ РОЗРОБКИ НГО

Згідно [ст. 15 Закону України «Про оцінку земель»](#) підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Також нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Відповідно до [ст. 18 Закону України «Про оцінку земель»](#), нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій». Водночас, [ст. 26 Закону України «Про землеустрій»](#) встановлено хто може бути розробником документації із землеустрою (включно з технічною документацією з нормативної грошової оцінки).

Розробниками документації із землеустрою є юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою.

**Звертаємо увагу.** Фізичні особи підприємці не можуть бути розробниками документації з нормативної грошової оцінки через те, що законом прямо передбачено що розробником є юридичні особи!

З точки зору проведення процедури НГО визначальними є наступні вихідні дані:

- Межі в яких проводиться нормативна оцінка (бажано витяг із ДЗК);
- Наявність актуальної картографічної основи (бажано в електронному вигляді);

Також доречною буде інформація щодо:

- Чисельності населення у населених пунктах громади;
- Містобудівна документація на відповідну територію;

- Геопросторові дані що містять координати поворотних точок меж земельних ділянок зокрема та інформація яка відсутня в ДЗК;
- Наявність схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агро виробничих груп ґрунтів;
- Результати ґрунтових обстежень (якщо проводились);
- Інформація про категорію лісів на території громади;
- Наявність попередніх технічних документацій з НГО;
- Інформація про проведення НГО у сусідніх громадах;
- та інші дані екологічного та соціального спрямування.

Наявність та якість наведених даних буде прямо впливати на вартість послуг з розробки НГО, швидкість надання таких послуг та обґрунтованість отриманих вартісних показників.

Щодо меж території. Для проведення процедури нормативної грошової оцінки найважливішим є узгодженість та незмінність меж території на якій вона проводиться. Зокрема групи коефіцієнтів що враховують місцезонаштування (оціночні райони) та особливості використання (картограми агро виробничих груп ґрунтів), безпосередньо пов'язані з просторовими межами території щодо якої визначається НГО та межами земельних ділянок що занесені у ДЗК, саме це забезпечує автоматизацію розрахунку, а отже швидкість і зручність користування результатами розробки.

Згідно пункту 2 [Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок](#) щодо меж території для якої визначається НГО можуть бути наступні дані:

1. 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;
2. У разі, коли відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру, – на підставі проекту 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;
3. 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 наведених варіантів юридичну силу та просторову прив'язку в єдиній державній системі координат мають лише межі згідно з пунктом №1 – що внесені до відомостей ДЗК, та встановлені відповідною документацією відповідно до вимог [ст. 46 та 46-1 Закону України «Про землеустрій»](#). Тільки наявність зареєстрованих меж гарантує їх незмінність, суцільність покриття території громади та відсутність необхідності перероблення технічної документації з НГО у короткостроковій перспективі.

Отже, враховуючи вартість робіт з НГО, соціальну значущість, з метою уникнення суперечок з сусідніми територіальними громадами, а також враховуючи правила топологічної сумісності ([пункт 9 Методики](#)), **наполегливо рекомендуємо** проводити розрахунок НГО для громад після встановлення меж територіальної громади та реєстрації таких меж в ДЗК відповідно до встановлених вимог.

Щодо картографічної основи. Відповідно до положень методики. Вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сільбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо),

адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Підлягають виділенню в окремі оціночні райони:

- смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ);
- землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;
- смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;
- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Зокрема коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), диференціюється за оціночними районами та враховує:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення);
- рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури);
- екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);
- складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);
- привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

Враховуючи наведене в процесі розробки та оцінки більшості з показників необхідним є наявність актуальної картографічної основи щодо досліджуваних територій. Визначення окремих наведених показників (наприклад: складність фізико-географічних та геоморфологічних умов) базується лише на геоінформаційному аналізі території, а отже наявність сучасної картографічної основи у вигляді наборів геопросторових даних є значною перевагою. Наявність таких даних призводить до зменшення термінів розробки та повинно позначитись на економії бюджетних коштів самої процедури розробки технічної документації з НГО.

### **3. ПОКРОКОВИЙ АЛГОРИТМ РОЗРОБКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ**

Далі наводимо загальний покроковий алгоритм по розробці НГО для громад:

- 1) Підготовчий етап (аналіз доцільності, наявності та якості вихідних даних, вибір території, аналіз фінансових ресурсів тощо);  
*Особливості проведення підготовчого етапу та вихідних даних детально розглянутих в розділах 1–2 даного роз'яснення.*
- 2) Прийняття рішення сесії органу місцевого самоврядування щодо необхідності розробки Нормативної грошової оцінки для обраної території.  
*В рішенні, як правило, зазначається дата проведення нормативної грошової оцінки, що, як правило, збігається з першим січнем поточного року, в якому проводиться процедура (01.01.2023 для 2023 року), а також відповідальна особа чи підрозділ.*

- 3) Проведення процедури закупівлі послуг, що включає формування технічного завдання та підготовку тендерної документації з оприлюдненням на авторизованому майданчику системи закупівель «PROZORRO».  
*Особливу увагу доцільно приділити технічному завданню опису наявних вихідних даних строкам та умовам прийняття робіт. Слід зазначити, що прозорі та зрозумілі умови дозволять залучити якомога більше потенційних розробників та отримати економічно вигідну пропозицію.*
- 4) Заключення договору з переможцем торгів.  
*Після проведення процедури торгів та перевірки відповідності розробника встановленим вимогам.*
- 5) Контроль та супровід процесу розробки документації з нормативної грошової оцінки.  
*Включає надання додаткової інформації консультивання та написання запитів до розпорядників.*
- 6) Погодження та затвердження на сесії виготовленої розробником технічної документації.  
*Важливим є визначення дати з якої відбувається набрання чинності оновленої НГО відповідно до положень п. 271.2 ст. 271 ПКУ. Детальніше – див. розділ 4 даного роз'яснення.*
- 7) Оприлюднення документації на сайті громади;  
*Відповідно до ст. 20 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок є публічною інформацією.*
- 8) Реєстрація документації та файлу обміну земельно кадастровою інформацією в системі Державного земельного кадастру з отриманням витягу.  
*Детальна інформація з даного приводу наведена в наступному розділі.*

#### 4. ЗАТВЕРДЖЕННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ТА ВПРОВАДЖЕННЯ ОНОВЛЕНОЇ НГО

Відповідно до чинної [методики](#), за результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок розробником складається технічна документація з НГО, яка має містити:

- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
  - відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;
  - схему оціночних районів;
  - таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
    - схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;
    - картограму агропромислових груп ґрунтів на територію територіальної громади;
    - таблицю із зазначенням переліку агропромислових груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;
    - таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп);

- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);
- розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні).

Відповідно до [ст. 23 Закону України «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 НГО відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

Підставою для відмови може бути лише невідповідність документації вимогам законів і 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 НГО земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

Згідно з методикою з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог [Порядку ведення Державного земельного кадастру](#), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Отже, після затвердження документації, інформація про розроблену НГО має потрапити до Державного земельного кадастру і лише тоді буде доступна можливість отримання електронного витягу з НГО.

Відповідно до постанови КМУ № 1051 від 17.10.2012 [«Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»](#), до Державного земельного кадастру вносяться відомості про нормативну грошову оцінку земель в такому складі:

- розподіл земель за економіко-планувальними зонами та оціночними одиницями (районами), а саме: код оціночної економіко-планувальної зони згідно з додатком 2, номер економіко-планувальної зони та оціночної одиниці (району); межі економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів) з координатами їх поворотних точок; площа економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів); значення зональних коефіцієнтів;
- значення нормативної грошової оцінки земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (середньої вартості одного кв. метра земель населеного пункту, одиниці площі земель за межами населеного пункту);
- інформація про локальні фактори і зони їх дії (назви локальних факторів; межі зон дії локальних факторів (за видами) з координатами їх поворотних точок; значення коефіцієнта локального фактора в межах зони його дії);
- інформація про ареали агровиробничих груп ґрунтів;
- інформація про бонітування ґрунтів;
- інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, найменування органу, що його прийняв, дата проведення нормативної грошової оцінки земель та введення в дію зазначеного рішення), електронні копії таких документів.

Інформація до Державного земельного кадастру, вноситься після затвердження технічної документації з НГО на підставі сформованого розробником обмінного файлу формату «XML».

Для внесення інформації до Державного земельного кадастру є 2 шляхи:

1. Розробник, сертифікований інженер землевпорядник вносить інформацію у вигляді XML файлу до Державного земельного кадастру, через кабінет сертифікованого інженера землевпорядника.



2. Замовник через обласний центр надання адміністративних послуг подає заяву на внесення відомостей до Державного земельного кадастру до якої додає: паперовий та електронний вид технічної документації з НГО та обмінний файл у форматі XML.

Документом, що посвідчує реєстрацію НГО в Державному земельному кадастрі – є витяг з Державного земельного кадастру.

**Важливо пам'ятати:** згідно з [п. 271.2 ст. 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.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму якої наведено у додатку 16 до постанови Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 року №1147 [«Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»](#), як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

У разі подання заяви в електронній формі витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видається в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися в паперовій формі.

**Важливо!** Отримати витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки онлайн можна шляхом подачі запиту на отримання витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку через [портал електронних сервісів Держгеокадастру](#), попередньо зареєструвавшись та авторизувавшись в електронному кабінеті за допомогою електронної пошти, кваліфікованого електронного підпису або платіжної картки банку (BankID). Виконання запиту можливо здійснити обравши відповідний пункт меню у вкладці «Відомості ДЗК» – «Замовити».

Оновлена методика стосується в більшості підходів до розрахунку оцінки в цілому, порядок розроблення та затвердження технічної документації майже не змінився. Коефіцієнти є більш регламентованими, а сама оцінка спростила що повинно позитивно відзначитись на вартості робіт. З економічної точки зору оптимальним є розробка оцінки одразу для всієї території територіальної громади.

Перед розробкою НГО рекомендується визначитись з остаточними межами територіальної громади та зареєструвати такі межі в ДЗК. Наявність актуальної цифрової картографічної основи в громаді та інших вихідних даних значно спрощую та знижує вартість розробки.

Кінцевим результатом є реєстрація файлу обміну земельно-кадастровою інформацією у форматі XML у Державному земельному кадастрі та отримання відповідного витягу з ДЗК, це доцільно врахувати при замовленні послуги з розробки.

**Які переваги отримують громади при розробленні НГО на всю територію територіальної громади?**

1. Встановлення уніфікованого підходу до визначення НГО земель всієї громади.
2. Запровадження можливості швидкого та якісного отримання даних про НГО окремої земельної ділянки з використання автоматизації процесів розрахунку в ДЗК.
3. Зменшення витрат коштів та часу на виготовлення технічної документації з НГО земель у порівнянні з окремим виготовленням для ділянок та населених пунктів.
4. Впровадження єдиної зрозумілої бази оподаткування та орендної плати для всієї громади.

## ПОСИЛАННЯ НА НПА, ЩО ЗГАДАНІ У РОЗ'ЯСНЕННІ:

- Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n6340>;
- Земельний кодекс України. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>;
- Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
- Постанова Кабінету Міністрів України; від 03.11.2021 № 1147 Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n154>
- Закон України від 02.05.2023 № 3065-IX Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на [...]. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#Text>
- Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру Постанова КМУ від 17.10.2012 № 1051 Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
- Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затверджена постановою КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831 (втратила чинність), Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>
- Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджена постановою КМУ від 23.11.2011 № 1278 (втратила чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#n12>
- Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджена постановою КМУ від 23.03.1995 № 213 (втратила чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF/ed20211110#Text>
- Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджений Наказом Мінагрополітики України від 25.11.2016 № 489 (втратив чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>
- Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затверджений Наказом Мінагрополітики України від 23.05.2017 № 262 (втратив чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17#n13>
- Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджений Наказом Мінагрополітики України від 22.08.2013 № 508 (втратив чинність). Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13#n13>
- Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 07.02.2018 № 105. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF#Text>

© Ця публікація стала можливою завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст є відповідальністю Глобал Ком'юнітіз (Global Communities) і не обов'язково відображає точку зору USAID чи Уряду Сполучених Штатів.