

УДК 332.6

ЛИТВИНЕНКО І.В.

Старший викладач, к.т.н.,

Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ

orcid.org/0000-0002-4350-8563

МАСОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ: ПЕРСПЕКТИВИ ВПРОВАДЖЕННЯ В УКРАЇНІ

Вступ. Прагнення України щодо приєднання до союзу європейських держав вимагає адаптації і наближення як законодавчих норм, так і їх практичного втілення до вимог та традицій, що склались протягом тривалого часу в провідних європейських країнах. В значній мірі це стосується сфери оподаткування земель, методів оцінки земель та їх нормативно-законодавчого підґрунтя. Особливої важливості це питання набуває з огляду на те, що в Україні земля є чи найбільшим економічним ресурсом.

Мета. Виявити та окреслити можливості впровадження масової оцінки земель в Україні з огляду на законодавчі традиції та норми, напрацювання в цій сфері, а також виявити можливі переваги та недоліки запровадження масової оцінки земель в Україні.

Методи. В роботі було використано наступні методи дослідження: системний підхід, аналіз нормативно-правових актів, порівняльний аналіз, та метод узагальнення.

Результати. Результатом адміністративної реформи в Україні є створення понад 1400 територіальних громад, що значно відрізняються між собою за, площею, кількістю та величиною населених пунктів, кількістю землевласників та орендарів, а також напрямками господарської діяльності. Основним джерелом наповнення місцевих бюджетів України є земельний податок [1], що сплачується за землі всіх категорій, що перебувають у власності в межах територіальної громади. Основою для розрахунку ставки податку є результати нормативної грошової оцінки земель. Зважаючи на застарілість нормативної бази, що використовувалась для розрахунку нормативної грошової оцінки [2, 3, 4], складність розрахунку, а також невідповідність її норм потребам утворених територіальних громад, було прийнято нову Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок [5], яка передбачає проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини). В порівнянні зі старими нормативними документами [2, 3, 4], що передбачало проведення трьох розрахунків по окремим категоріям земель (землі в межах населених пунктів, земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів та решта земельних ділянок за межами населених пунктів (крім сільськогосподарського призначення) окремо на кожну земельну ділянку, процедура розрахунку за новою Методикою [4] є значно простішою, враховуючи те, що більшість коефіцієнтів для розрахунку міститься в нормативному документі.

Таким чином, це дозволить громадам замовити одну нормативну грошову оцінку в межах території територіальної громади і її результати внести до бази даних Державного земельного кадастру, а потім за потреби для кожної земельної ділянки в межах територіальної громади можна буде досить швидко на підставі відомостей Державного земельного кадастру отримати значення нормативної грошової оцінки [6].

Серед переваг розрахунку нормативної грошової оцінки за новою Методикою фахівцями відзначається її універсальність, а саме можливість застосування для всіх категорій земель в межах територіальної громади, а також відносна простота, яка досягається зменшенням кількості розрахунків, і застосування у всіх випадках єдиної формули та наявність більшості даних для відповідних розрахунків в Методиці [7]. Останнє є як позитивною, так і в певній мірі негативною стороною наведеної методики, оскільки цей момент стосується цілої системи коефіцієнтів, походження та значення яких не завжди є прозорим, і це певною мірою віддаляє результати застосування цієї методики від реального стану речей. При цьому, за свідченням фахівців, «для земель сільськогосподарського призначення методика не надто змінилася, хоча ... цілком ймовірно, що окремі показники можуть бути скориговані» [7]. Також зазначається, що в цілому процес розрахунку нормативної грошової оцінки спрощується до елементарного підставлення у відповідну формулу базових табличних значень та коефіцієнтів, які, за свідченням фахівців викликають низку питань, оскільки були елементарно скопійовані із «старих» методик розрахунку, що базувались на витратному підході і не відповідають сучасним уявленням про ринкову ціну земель [7], що цілком може змістити остаточне значення грошової оцінки як в більший, так і в менший бік.

Враховуючи, що на результатах нормативної грошової оцінки базується розрахунок ставок податку на землю, варто звернутись та уважно вивчити досвід провідних країн світу, чия система оподаткування спирається на масову оцінку земель як в межах населених пунктів, так і сільськогосподарських угідь та земель іншого призначення. Незважаючи на значні регіональні відмінності у проведенні масової оцінки земель у різних країнах, учасниками міжнародної асоціації професіоналів у сфері масової оцінки було визначено ряд основних принципів, на яких має базуватися масова оцінка нерухомості для цілей оподаткування [8]:

масова оцінка потребує повних і точних даних, ефективних моделей оцінки та належного управління ресурсами;

для успішної програми збору даних потрібне чітке та стандартне кодування та ретельний моніторинг за допомогою програми контролю якості;

моделюванню вартості нерухомості для цілей масової оцінки має передувати детальний аналіз місцевого ринку нерухомості;

вартість об'єктів нерухомості варто переглядати щорічно.

При підготовці до запровадження механізмів масової оцінки земель в Україні для оподаткування, необхідно вивчити досвід країн Європи, що мають давні

традиції щодо цього і де ефективність управління землями громад та їх фінансова і правова спроможність є основою благополуччя держави.

Звертаючись до вивчення моделей масової оцінки в країнах, що знаходяться на різних етапах функціонування системи (довготривалий досвід, нещодавно запроваджено та такі, що знаходяться на стадії формування), фахівці відзначають [8], що моделі і процедури масової оцінки є основою сучасних вартісно орієнтованих систем оподаткування нерухомості, оскільки дозволяють ефективно вирішити завдання щодо одночасної оцінки великої кількості об'єктів в умовах обмеженого часу й фінансових ресурсів.

Серед ряду недоліків відзначається, що найбільший з них – це наявність можливих неточностей при кінцевій оцінці окремого об'єкта нерухомості, однак до деякої міри це компенсується значно дешевшою вартістю у порівнянні з проведенням оцінки експертом кожного об'єкту нерухомості окремо. В той же час, періодичне оновлення базових показників на основі даних ринку дозволяє податковій оцінці відображати поточну кон'юнктуру ринку, приводячи у відповідність з ринковими цінами навіть ті об'єкти нерухомості, які на момент оподаткування довгий час не були предметом ринкових угод, виходячи з цін на аналогічні об'єкти у відповідний проміжок часу [9]. Ще однією важливою передумовою запровадження масової оцінки земель є наявність добре розвиненого, стабільно функціонуючого ринку земель, завдяки чому можливо отримання коректної інформації, від якої безпосередньо залежить якість проведених робіт та достовірність отриманих результатів [10]. Незважаючи на ряд недоліків, що має масова оцінка, відмічається ряд її беззаперечних переваг – її відчутна дешевизна у порівнянні з індивідуальною (експертною) оцінкою, періодичність (оновлення інформації щорічно), а також її наближеність до ринкових умов.

Розглядаючи передумови формування системи масової оцінки в Україні, варто врахувати результати дослідження Світового банку в країнах Центральної та Східної Європи, відповідно до якого створенню такої системи мають передувати [8]: комплексна система реєстрації нерухомості та обліку операцій з нею; надійні інформаційні джерела про ціни купівлі-продажу та оренди нерухомості; інфраструктура оцінки, яка відповідає міжнародно визнаним стандартам.

Отже, навіть враховуючи відчутні напрацювання українських науковців в цій сфері [11, 12, 10] в Україні ще не створені належні умови для запровадження системи масової оцінки земель. Хоча впровадження пілотного проекту щодо масової оцінки [13] викликало занепокоєння у суспільстві та бізнесі [14], можливо, все ж будуть знайдені прийнятні рішення щодо запровадження масової оцінки земель в Україні як важливого та необхідного кроку на шляху наближення до Євросоюзу.

Список літератури:

1. Богатирьова Є. М., Плата за землю як джерело наповнення місцевих бюджетів України. Електронний журнал «Ефективна економіка» № 6, 2018. URL:http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/6_2018/49.pdf (дата звернення: 6.05.2024)

2. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Затверджено постановою КМУ від 23.03.1995 р. № 213. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text> (дата звернення: 6.05.2024)
3. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджено постановою КМУ від 23.11.2011 р. № 1278. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 6.05.2024)
4. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Затверджено постановою КМУ від 16.11.2016 р. № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.05.2024)
5. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Затверджено постановою КМУ від 3.11.2021 р. № 1147 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
6. Гнітецький О. Нова методика нормативної грошової оцінки: одна замість трьох. 2022. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14256> (дата звернення: 10.05.2024).
7. Черевко Г. В., Грисьо М. В. Оцінка і ціна землі в Україні та досвід країн Європи. Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: -науковий-журнал. Острог: Вид-во НаУОА, березень 2023. № 28(56). С. 4–13 URL: [https://esj.oa.edu.ua/assets/files/NZ_ek_Vup_28\(56\).pdf](https://esj.oa.edu.ua/assets/files/NZ_ek_Vup_28(56).pdf) (дата звернення: 10.05.2024)
8. Бондар М.І., Кулик А.А. Зарубіжний досвід масової оцінки нерухомості. Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю та аналізу, 2021. Вип. 1 (48) URL: https://www.researchgate.net/publication/352026686_Foreign_experience_of_real_estate_mass_appraisal (дата звернення: 10.05.2024)
9. Прокопенко В. Ю. Особливості визначення вартості нерухомості для цілей оподаткування: світовий досвід та висновки для України. БІЗНЕСІНФОРМ № 3 '2015 URL: www.business-inform.net (дата звернення: 10.05.2024)
10. Кошель А.О. Дослідження моделей і методів масової оцінки земельних ділянок. Формування ринкових відносин в Україні, № 8(171)/2015, с. 24-27. URL: <http://ndiime.org/wp-content/uploads/2017/04/8-171-2015.pdf> (дата звернення: 10.05.2024)
11. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Моделі масової оцінки міських земель. Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. - 2013. - № 7. - С. 19-28. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vrabria_2013_7_7. (дата звернення: 10.05.2024)
12. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Застосування методу аналізу ієрархій в масовій оцінці міських земель. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/efb64847-1c9e-4d2d-826b-06389844d701/content> (дата звернення: 10.05.2024)
13. Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель. Затверджено постановою КМУ від 13.10.2023 р. № 1078 URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/deiaki-rytannia-realizatsii-pilotnoho-proektu-shchodo-provedennia-masovoi-s1078-131023> (дата звернення: 10.05.2024)
14. Крижановська Ксенія, Перникова Дмитро. Що не так із проведенням масової оцінки земель та до чого готуватися. Юридична газета online. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/shcho-ne-tak-iz-provedennyam-masovoyi-ocinki-zemel-ta-do-chogo-gotuvatisya.html> (дата звернення: 10.05.2024)