**Тема 4. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення**

План

1. Основні поняття та терміни, загальні принципи проведення нормативної грошової оцінки земель.
2. Основні джерела інформації для нормативної грошової оцінки.
3. Особливості методичних підходів до нормативної оцінки земель різного функціонального призначення.
4. Послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель та оформлення її результатів.

[**Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)**](https://mykolaivska.land.gov.ua/normatyvna-hroshova-otsinka-zemel-nes/)

**1. Основні поняття та терміни, загальні принципи проведення нормативної грошової оцінки земель.**

Закон України «Про оцінку земель» визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов’язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб’єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.  
Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) (далі – нормативна грошова оцінка земель) проводиться з метою визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міни, успадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізму економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Об’єктом нормативної грошової оцінки земель є земельна ділянка, що використовується за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вона віднесена (крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення).

Нормативна грошова оцінка земель проводиться з урахуванням відомостей державних кадастрів (земельного, лісового, водного), документації із землеустрою, містобудівної документації на регіональному рівні (схеми планування території областей та районів).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення проводиться – не рідше ніж один раз на 7 – 10 років.

Відповідно до статті 15 Закону України «Про оцінку земель» підставою для проведення нормативної оцінки земель є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку встановленому законом.

За результатами робіт з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, складається технічна документація.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок розташованих за межами населених пунктів, затверджується районними радами.

**2. Основні джерела інформації для нормативної грошової оцінки.**

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, який видається районним відділом Держгеокадастру за місцезнаходженням земельної ділянки для подальшого розрахунку,  
як розміру орендної плати так і розміру земельного податку та державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

Відповідно до вимог статті 21 Закону України „Про оренду землі” орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.  
Відповідно до пункту 288.1 статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Головним управлінням Держгеокадастру у Миколаївській області проведено економічний аналіз можливих додаткових надходжень до місцевих бюджетів від оренди земель водного фонду, наданих для товарного сільськогосподарського виробництва (риборозведення) фізичним та юридичним особам, після приведення розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок у договорах оренди до вимог чинного законодавства.  
В результаті проведення економічного аналізу встановлено, що надходження коштів до місцевих бюджетів можуть бути збільшені при мінімальній орендній платі 3% (пункт 288.5.1. статті 288 Податкового кодексу України) орієнтовно на 801,5 тис. грн.

Відповідно до статті 21 Закону України «Про оренду землі» розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

**3. Особливості методичних підходів до нормативної оцінки земель різного функціонального призначення.**

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.  
Отже, важливість використання нормативної грошової оцінки земель у регулюванні земельних відносин – основна передумова для функціонування ринку земель та потребує приведення її до змін сьогодення шляхом проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель з дотриманням термінів періодичності їх проведення визначених статтею 18 Закону України «Про оцінку земель».

**На що впливає та від чого залежить нормативна грошова оцінка земель і чи варто продавцям і покупцям взагалі орієнтуватись на цей показник.**

Нормативна грошова оцінка або НГО. Усім, хто хоча б раз перетинався із земельними питаннями, ці слова повинні бути знайомі. Від цієї оцінки багато що залежить – податки, які сплачують власники землі, розмір орендних виплат, ціна землі.

Особливої ваги цей показник набув після відкриття ринку землі. В першу чергу через те, що ціна сільськогосподарської землі, яку раніше держава забороняла продавати і купувати,  не може бути нижчою за НГО.

Утім є сумніви, чи може взагалі цей показник бути орієнтиром для земельного ринку, враховуючи, які дані беруться за основу в його розрахунку та що вони не враховують.

Що треба знати про нормативну грошову оцінку усім учасникам земельного ринку, з чого вона складається, чому деякі з цих даних сьогодні не є актуальними, і чому міністр називає її "фейком".

**Що таке нормативна грошова оцінка і на що вона впливає**

Закон каже, що [нормативна грошова оцінка землі](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#:~:text=%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0%20%D0%B3%D1%80%D0%BE%D1%88%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20-%20%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D1%96%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%96%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D1%85%D1%96%D0%B4%20%D1%96%D0%B7%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97%20%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8%2C%20%D0%B2%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%B7%D0%B0%20%D0%B2%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BC%D0%B8%20%D1%96%20%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BC%D0%B8%20%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%BC%D0%B8%3B) – це капіталізований рентний дохід з ділянки. Тобто гроші, які можна отримати від найбільш ефективного використання паю за цільовим призначенням. НГО визначають не за гектар, а за всю ділянку.

На основі НГО розраховують [земельний податок](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0_%D0%B7%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8E_(%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%BA)). Власне, для цього її і ввели, коли Україна здобула незалежність. Також НГО слугує орієнтиром при визначенні [орендної плати](https://www.epravda.com.ua/columns/2021/07/1/675514/) і втрат лісового та сільгоспвиробництва.

З відкриттям ринку землі і [до 2030 року](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text) цей показник фіксує мінімальну ціну паю і це передбачено законодавством – ціна землі не може бути меншою за НГО. Таким чином влада хотіла вберегти селян від продажу земельних наділів за безцінь.

[**Як продавати землю (пай). Інструкція**](https://d.docs.live.net/publications/2021/09/27/678178/)

В Україні сьогодні є три методики розрахунку НГО для різних земель: для [сільськогосподарського призначення](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#n11) – її оновили у 2016 році, для [населених пунктів](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text) та для земель [несільськогосподарського призначення](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text).

Проте незабаром [запрацює](https://www.epravda.com.ua/news/2021/11/3/679388/) уніфікована методика.

За словами розробників, через розрізненість оцінок виникають диспропорції в показниках, а в межах однієї громади потрібно складати три різні види технічної документації з НГО. Це призводить до додаткових витрат. Напередодні Кабінет міністрів затвердив нову методику, яка дозволить цього уникнути.

Далі в статті мова піде про НГО ділянок сільськогосподарського призначення.

**Від чого залежить НГО та чому їй не можна вірити**

НГО залежить від площі ділянки і [виробничої групи ґрунту](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0979-03#Text) (чорноземи, дерново-підзолисті). Кожна група має показники родючості та економічну оцінку.

Як у відповідній оцінці враховується якість ґрунту?

Експерт із земельних відносин, голова Держгеокадастру у 2019-2020 роках Денис Башлик розповів, що востаннє в Україні [бонітування](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D0%BD%D1%96%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D2%91%D1%80%D1%83%D0%BD%D1%82%D1%96%D0%B2#:~:text=%D0%91%D0%BE%D0%BD%D1%96%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%CC%81%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D2%91%D1%80%D1%83%D0%BD%D1%82%D1%96%CC%81%D0%B2%20%E2%80%94%20%D1%86%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%96%D0%B2%D0%BD%D1%8F%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%20%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0,%D1%83%20%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%80%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%B8%D1%85%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%2D%D0%BA%D0%BB%D1%96%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B8%D1%85%20%D1%83%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%85.) земель (оцінка якості ґрунтів за їх родючістю) робили у 1967 році.

"Свого часу ми хотіли провести повномасштабне дослідження ґрунту, аби оновити інформацію. Для цього залучали фахівців з Німеччини. Однак ті сказали, що дані бонітування актуальні впродовж сто років. У самій Німеччині його не проводили з часів Гітлера", – пояснив Башлик.

Крім родючості ґрунту, на дохідність ділянки впливають кліматичні умови, а вони за останні 10-15 років суттєво змінилися. Експерт вважає, що для коректності розрахунків бонітування треба запровадити новий кліматичний коефіцієнт.

Не все гаразд і з економічною оцінкою ґрунтів, і питання не в бонітуванні. Здебільшого НГО розраховують на основі показників родючості та ефективності колишніх колгоспів. Однак нові технології дозволяють отримувати набагато більші врожаї, ніж раніше.

"Фейкова історія з кримінальним бекграундом"

У 2018 році уряд вирішив провести загальнонаціональну НГО сільськогосподарських земель. До цього люди, які мали паї, замовляли її самостійно в розробників документації із землеустрою.

Результати загальнонаціонального НГО опублікували у 2019 році.

Заступник голови ради асоціації "Земельна спілка України" Андрій Мартин [критикував](https://agropolit.com/news/8220-300-mln-byudjetnih-griven-na-provedennya-normativno-groshovoyi-otsinki-hochut-rozpilyati-cherez-derjgeokadastr) уряд за те, що на НГО з держбюджету виділили понад [300 млн грн](https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2017/03/2018-%D0%BF%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.pdf). Він зазначав, що для оцінки є вся вихідна інформація (бонітування ґрунтів та ґрунтовий покрив), тому незрозуміло, на що потрібно стільки грошей.

Правила проведення НГО [визначив](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF#Text) уряд. Треба було використовувати ґрунтові обстеження попередніх років, наявні відомості з Держгеокадастру, Держфонду документації із землеустрою, дані бонітування та економічної оцінки земель. Обстежувати ґрунти мали, якщо потрібно було уточнити їх виробничі групи.

У жовтні 2020 року міністр аграрної політики (тоді – голова Держгеокадастру) Роман Лещенко [розповідав ЕП](https://www.epravda.com.ua/publications/2020/10/21/666455/), що загальнонаціональна НГО – це "фейкова історія з кримінальним бекграундом".

"Компанії-одноденки не виїжджали на місця, не робили ніякої інвентаризації. Вони розраховували на те, що, маючи протиправний доступ до системи державного земельного кадастру, будуть незаконно вносити інформацію про ділянки. На тендер вони подали ціну інвентаризації не 150 грн (ринкова вартість послуги на той час – ЕП), а умовно 50-70 грн", – пояснив чиновник.

[Як держава буде повертати назад 5 мільйонів гектарів втраченої землі. Інтерв'ю з головою Держгеокадастру](https://www.epravda.com.ua/publications/2020/10/21/666455/)

За його словами, це були компанії колишніх посадових осіб, які працювали в системі Інституту землеустрою і мали корупційні зв'язки з представниками Держгеокадастру. Лещенко сказав, що в Інституті землеустрою та Інституті охорони ґрунтів провели обшуки. МВС мало підтвердження: через Інститут землеустрою вивели понад 190 млн грн державних коштів.

У вересні 2021 року Нацполіція [повідомила про підозру](https://www.epravda.com.ua/news/2021/09/20/677997/) в розтраті майже 42 млн грн екскерівникам двох держустанов, які проводили загальнонаціональну НГО. Один з них виступав замовником, а інший виконавцем "робіт". Чиновників підозрюють у тому, що вони внесли до офіційних документів недостовірні дані щодо кількості відібраних зразків ґрунту та вартості робіт.

Проте загадані екскерівники держустанов, скоріше за все, були лише виконавцями. За словами співрозмовників ЕП, ознайомлених із ходом згаданої справи, до цієї "схеми" також були причетні представники керівництва аграрного міністерства та інші високопосадовці.

Наскільки НГО відрізняється від ринкової ціни землі?

Башлик каже, що навіть у пострадянських країнах вже немає цього показника. Замість нього використовують середню ринкову ціну, яка прив'язана до реальної прибутковості. НГО було актуальним до відкриття ринку землі, коли треба було з чогось розраховувати податок на землю.

Зараз в Україні функціонують аж три оцінки землі: ринкова, експертна та нормативна грошова. Іноді вони відрізняються в десятки разів.

"Недавно людина хотіла продати 4 га аграрної землі в Бориспільському районі. НГО ділянки – 120 тис грн, ринкова ціна – майже 180 тис грн, експертна оцінка ФДМ – 170 млн грн! Причина – земля близько до Борисполя, тож вона "золота". Її не продали, бо довелось би заплатити податок зі 170 млн", – каже експерт.

Що таке "експертна оцінка" і від чого вона залежить, ЕП пояснювала в [попередній публікації.](https://www.epravda.com.ua/publications/2021/09/27/678178/)

За його словами, різниця між ринковою ціною землі та її НГО також залежить від регіону. До прикладу, у Чернігівські області середня ціна земельної ділянки вища за НГО на 10-15%, у Сумській області – у понад два рази.

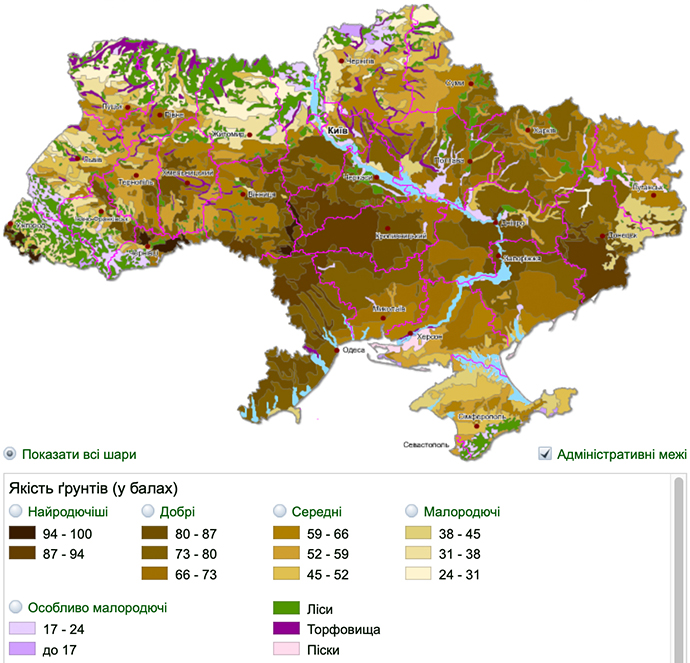
Джерело: [zemliak.com](https://zemliak.com/zemlya/382-karta-ngo-s-g-zemli-v-ukrajini-2021)

"Умовно, якщо в області один гектар землі, а до кадастру внесли тільки пів гектара, то середня НГО рахується на всю територію області, а не тільки на внесені в геокадастр ділянки", – пояснив Башлик.

Експерт не радить брати цей показник за орієнтир привабливості регіонів для ведення агробізнесу. До прикладу, за даними Держгеокадастру, найбільша НГО земель у Черкаській, Чернівецькій та Харківській областях.

"У Чернівецькій області ґрунти не кращі, ніж у Полтавській (сьоме місце за розміром НГО – ЕП), де еталонні чорноземи. Крім того, родючість відрізняються навіть у межах однієї області. До прикладу, на Чернігівщині НГО майже 24 тис грн, але північ області – це піски, а південь – чорноземи", – пояснив експерт.

Де найкращі ґрунти



Переглянути інтерактивну карту можна [тут](https://geomap.land.kiev.ua/fruitfulness.html)

ДЖЕРЕЛО: [GEOMAP.LAND.KIEV.UA](https://geomap.land.kiev.ua/fruitfulness.html)

Регіони можна вишикувати за природно-кліматичними зонами. Для цього можна взяти за основу природні процеси ґрунтоутворення та агрохімічні показники.

"Від менш до більш родючих – ґрунти Полісся, Лісостепу, Степу. У кожній з цих зон є винятки, тому це може визначити тільки агрохімічний аналіз", – сказав він.

Найкращі умови для аграрного бізнесу – у центрі України. Це південь Київської, Полтавська, Черкаська, Вінницька, Кіровоградська області. У цих регіонах ринкова ціна землі може бути найбільшою.

Якість землі. Що впливає на родючість та як її визначити?

Якусик розповів про показники родючості ґрунту, які впливають на оцінку землі. Вони поділяються на дві групи: основні (мінеральні елементи живлення, кислотність, вміст гумусу) та додаткові (мікроелементи, механічний склад, залишки пестицидів, розташування, рельєф, погодно-кліматичні умови).

"Передусім слід перевірити агрохімічні показники: азот, фосфор, калій, кальцій, магній, сірку, а також рН та відсоток гумусу в ґрунті", – сказав він.

Інструкція: як отримати інформацію про родючість ґрунту  
1. Зателефонувати до приватної [лабораторії](https://superagronom.com/blog/de-dosliditi-svoye-pole-spisok-agrolaboratoriy-de-mojna-zrobiti-naliz-gruntu).  
2. Оплатити рахунок. Це може коштувати 1-3 тис грн за зразок. Ціна залежить від кількості показників, які хоче перевірити замовник.  
3. Отримати інструкції, як відібрати та промаркувати зразок ґрунту.  
4. Відібрати ґрунт та сформувати зразок. Потрібно близько 1 кг землі на пай.  
5. Надіслати зразок кур'єрською службою на адресу лабораторії.

6. Отримати результати аналізу в електронному чи паперовому виглядах.