АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053
Тел/факс: (+38 044) 4862878, 4862841, 4862812, 4863070, 4862883
E-mail: info@auc.org.ua www.auc.org.ua

№ 5-442
від 20.05.2020 року

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Щодо проєкту розгляду постанови КМУ

22 квітня 2020 року Держгеокадастр оприлюднив для публічного обговорення проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель» (далі – Методика).

Проєктом пропонується уніфікувати три методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), земель сільськогосподарського призначення, об'єднавши їх в одну.

Аналітичний Центр АМУ розглянув проєкт постанови і прийшов до висновку про наступне:

1. В проєкті документу відсутні нормативи по розрахункам НГО окремої земельної ділянки (наприклад, у разі зміни її цільового призначення).

2. У Додатку 3 проєкту Методики визначається коефіцієнти (Км1) зони впливу великих міст. Наприклад, по Закарпатській області до міст, що формують зону впливу віднесено місто Ужгород. Проте, адміністративно-територіальні одиниці, що входять до зони впливу, перераховано райони області (цілісно увесь район, без зазначення конкретних сільських, селищних, міських рад), а саме Мукачівський, Перечинський та Ужгородський райони, міста Мукачеве та Чоп Закарпатської області. Також, по інших містах обласного значення теж така ж пропозиція.

АМУ пропонує внести зміни у додаток 3 проєкту Методики та уточнити конкретні населені пункти, які входять у приміську зону міст, залучивши достовірнішу інформацію по всіх областях в структурних підрозділах містобудування та архітектури обласних державних адміністрацій (провести актуалізацію).

Також, коефіцієнт (Км1) у додатку 3 проєкту Методики, на думку АМУ, має містити посилання на рішення органів місцевого самоврядування. *Адже межі приміських зон та їх режим визначаються радою на підставі угод з представницькими органами територіальних громад суміжних адміністративно-*

територіальних одиниць та власниками землі, що визначаються Статутними документами муніципалітетів і затверджуються відповідними рішеннями.

3. Також, АМУ вважає, що застосовується некоректно у розрахунках даних час проведення Всеукраїнського перепису населення при наявності даних Державної служби статистики України щодо чисельності наявного населення в Україні та регіонах, містах, районах, селищах міського типу на 1 січня поточного року, що на фоні зменшення населення України неодмінно позначиться на розрахунках та призведе до викривлення отриманих результатів.

Необхідно привести у відповідність.

4. Наступна пропозиція, яку пропонується врахувати, стосується меж населених пунктів. Межі сіл, селищ, міст, а також межі юрисдикції сільської, селищної, міської ради відповідно до запропонованої Методики приймаються 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.

Такі проекти формування територій відповідно до ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» - не вносились до бази ДЗК, а *індексні кадастрові карти* - не відповідають межам сільської, селищної, міської ради та територіальних громад, що об'єдналися.

Згідно запропонованим проєктом Методики у пункті 2 зазначається, що *«..до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі сіл, селищ, міст, відомостями про такі межі, а також межі юрисдикції сільських, селищних, міських рад, вважаються дані, що збігаються з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів за даними Державного земельного кадастру. а межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах повноважень рад територіальних громад, що об'єдналися. ..»*.

Втім, на думку АМУ, складання документації з НГО, яка буде здійснюватися на основі таких документів - є юридично не правильною. Необхідно привести у відповідність таку норму до Закону України «Про Державний земельний кадастр» та уточнити, які саме документи лягають в основу для розрахунків і внесення відомостей до бази ДЗК (в межах і за межами населених пунктів). Адже враховуючи статтю 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» *індексно кадастрова карта (план)* – це картографічний документ, що відображає місцезнаходження, межі і нумерацію кадастрових зон і кварталів та використовується для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам і ведення кадастрової карти (плану). *Індексні кадастрові карти не відповідають і не відображають точні межі* сільської, селищної, міської ради та територіальних громад, що об'єдналися.

Тому, використання індексних кадастрових карт при обчисленні нормативної грошової оцінки може стати «спірним» щодо результатів розрахунків або не врахувати чи упустити дані про всі ділянки, що належать громаді.

5. Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2) законодавчо не обґрунтований і застарілий.

Пропонуємо, так як і в зауваженням до додатку 3 проєкту Методики, здійснити збір достовірнішої інформації по областях за рахунок обласних структурних

підрозділів охорони здоров'я обласних державних адміністрацій (провести актуалізацію даних по містах) та врахувати постанову КМУ №501 від 16.11.2011 р., якою затверджується Перелік закладів охорони здоров'я та їх місцерозташування, в тому числі, які здійснюють оздоровчі і реабілітаційні функції.

АМУ пропонує в додатку 3 проєкту Методики провести актуалізацію населених пунктів, оскільки багато таких закладів закривається, а території такі вже не виконують функцію оздоровлення (змінили цільове).

6. *Коефіцієнт,* який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, *диференціюється за оціночними районами.*

Для сільських, селищних, міських рад та об'єднаних територіальних громад із чисельністю населення *менше 50 тис. осіб* визначається для кожного оціночного району *за результатами бальної оцінки* за критеріями економічної цінності, що наведені *у додатку 6* запропонованого проєкту Методики виходячи з віддаленості, що ***розраховується у хвилинах***. Втім, виникає проблематика при площі оціночного району, де площа менше 1000 га, з якої точки розраховувати час доступності до виявленого фактору. Або ж виникає проблематика розділити територію громади на оціночні райони, якщо її протяжність становить менше 10-30 км, та розрахувати відповідно часового проміжку.

АМУ пропонує змінити розрахунок віддаленості з «хвилин» на «кілометри», доопрацювавши таку норму.

6.1. Аналізуючи проєкт Методики, АМУ виявила відсутність розрахунку зонального фактору місцеположення земельної ділянки для сільських, селищних, міських рад та об'єднаних територіальних громад із чисельністю населення понад 50 тис. осіб.

Пропонується доопрацювати розрахунок такого зонального фактору.

6.2. Також, додатком 7 проєкту Методики встановлені граничні максимальні значення коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4).

У проєкті постанови відсутні посилання щодо місцевості і населених пунктів, де не розроблялися (відсутні) генеральні плани, схеми районного проектування та відсутня будь-яка затверджена проектна чи містобудівна документація, що підтверджує наявність оціночних факторів в межах оціночного району.

На думку АМУ, це веде до не можливості розрахунку такого коефіцієнту або до розрахунку недостовірних даних для громади (не всі фактори можуть бути враховані).

Тобто, необхідно зазначити, що відсутність інформації – це ще не спрощення, а навпаки, ускладнення проведення відповідних розрахунків даних, що кладе під сумнів їх достовірність.

Оскільки, у разі відсутності достовірної та повної інформації, наприклад, щодо забезпеченості інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення) за відсутності розроблених генеральних планів та схем районного проектування – розрахунки будуть недостовірними та заниженими. А в результаті, зменшення доходів при нарахуванні плати за землю.

7. Додатково Асоціація міст України пропонує оновити норму Податкового кодексу України статті 271.2., де «*… 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. …*», шляхом впровадження НГО на певній території не очікуючи нового бюджетного періоду.

Це допоможе додатково наповнювати місцеві бюджети не очікуючи нового року, особливо, при зміні цільового призначення земель чи підготовці окремих земельних ділянок як лотів до аукціону при передачі їх в оренду.

8. Порівнявши деякі розрахунки по чинним Методикам та розрахувавши по за пропонованому проєкту (аналітик АМУ є сертифікованим інженером-землевпорядником та оцінювачем земельних ділянок відповідно до кваліфікаційних свідоцтв, що додаються) на прикладі Полтавської області смт.Оржиця, АМУ дійшла висновку, що середня базова оцінка по регіонам зменшиться у вартості (розрахунки додаються).

Отже, ураховуючи що нормативна грошова оцінка земельних ділянок є однією із основ формування місцевих бюджетів територіальних громад, **Асоціація міст України не погоджує проєкт постанови** Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель» та **пропонує його доопрацювати відповідно до наданих пропозицій і зауважень**. Оскільки, прийняття такого важливого документу може призвести до різкого зменшення і зниження дохідної частини місцевих бюджетів.

З повагою
Виконавчий директор **О.В. Слобожан**

Додатки:

1. *Таблиця з розрахунком по Полтавській обл. – 1 арк.;*
2. *Копії документів, що підтверджують можливість проведення розрахунків з НГО аналітика АЦ АМУ – 4 арк.*

Вик.: Т. Медвецька
044-486-28-41
063-196-36-67

Додаток до листа

Інформація про розрахунки нормативної грошової оцінки земельних ділянок за проектом Методики по Полтавській області

Місце розташування земельної ділянки	Категорія земель	Цільове призначення земельної ділянки	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа земельної ділянки, га	НГО земельної ділянки, грн	Розрахунок НГО земельної ділянки за проектом Методики	Різниця між НГО земельної ділянки та за проектом Методики	Зменшення %
1	2	3	4	5	6.	7	8	9
смт. Оржиця, вул. Бумбажкова	Землі житлової та громадської забудови	3.07.	5323655100:30:039:0022	0,5588	3161160,94	1541529,21	**1619631,73**	49
смт. Оржиця	Землі житлової та громадської забудови	03.02.	5323655100:30:026:0085	2,4567	3371466,20	1897603,7	**1473862,50**	56
смт. Оржиця	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	11.04	5323655100:00:003:0018	0,1967	183835,82	120181,37	**63654,45**	65
смт. Оржиця	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	11.02.	5323655100:30:015:0016	2,1	4083030,00	2780711,25	**1302318,75**	68
Оржицька селищна рада	Землі житлової та громадської забудови	02.01.	5323655100:30:005:0025	0,1148	226707,04	126676,85	**100030,19**	56
смт. Оржиця	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	12.06.	5323655100:30:024:1001	0,15	225370,88	140997,26	**84373,62**	63
смт. Оржиця	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	12.04.	5323655100:30:021:0031	0,7657	1732642,04	844916,91	**887725,13**	49
смт. Оржиця	Землі житлової та громадської забудови	3.07.	5323655100:30:027:0029	6,3994	27001712,35	17653654,32	**9348058,03**	65

Вик. Т.Медвецька

ДУБЛІКАТ

ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ № 004046
інженера-землевпорядника

виданий МЕДВЕЦЬКІЙ ТЕТЯНІ ВІКТОРІВНІ
(прізвище, ім'я, по батькові)

Кваліфікаційний сертифікат, виданий відповідно до наказу Держгеокадастру від 17 березня 2017 року № 89, підтверджує відповідність інженера-землевпорядника кваліфікаційним характеристикам професії та його спроможність самостійно складати окремі види документації із землеустрою та документації з оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), виконувати топографо-геодезичні і картографічні роботи, проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Дата видачі 04 квітня 2016 року

Голова (заступник Голови) Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру — Шемелинець Л.М.
(підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)

М. П.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 717/18

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "12" вересня 2018 р.

Виданий **Медвецькій Тетяні Вікторівні**

(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи підприємця)

Реквізити суб'єкта господарювання **21050, м. Вінниця, вул. Кропивницького, буд. 16, кв. 8**

(місцезнаходження/ місце проживання)

2976221081

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність 1.Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(зазначається необхідне)

Спеціалізації в межах напрямів оцінки **1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них.**

(зазначається необхідне)

Строк дії з "12" вересня 2018 р. до "12" вересня 2021 р.

В. о. Голови Фонду **В. Трубаров**

ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ
З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО

оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок

Серія МК № 00943

17 червня 2017 р.

Засвідчує, що *Медвецька Тетяна Вікторівна*

успішно склав (склала) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок від 17 червня 2017 року № 43) та підтверджує його (її) достатній фаховий рівень для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Перший заступник Голови Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

Л. М. Шемелинець

(підпис) *(прізвище та ініціали керівника)*

М.П.

Виконавчий віце-президент Міжнародного інституту бізнесу

Ю. М. Зеленін

(підпис) *(прізвище та ініціали керівника)*

М.П. (за наявності)

ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ
З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

ПВНЗ "МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ"
(найменування навчального закладу)

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ

оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок

Серія АА № 4602

«10» липня 2019 року

Засвідчує, що *Медвецька Тетяна Вікторівна*
(прізвище, ім'я та по батькові)

підвищив (підвищила) кваліфікацію оцінювача з **експертної грошової оцінки земельних ділянок**.

Заступник Голови
Державної служби
України з питань геодезії,
картографії та кадастру

О.К Краснолуцький
(підпис, прізвище)

М. П.

Виконавчий
віце-президент
ПВНЗ "Міжнародний
інститут бізнесу"

Ю. М. Зеленін
(підпис, прізвище)

М.П. (за наявності)