

МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПЛАТНОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ОЦІНКИ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

*Новаковська І.О.,
кандидат економічних наук,
доцент
Національний авіаційний університет*

Викладено результати дослідження процесу формування та розвитку інституту плати за землю, здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та обґрунтовано пропозиції щодо скасування індексації оцінки та внесення змін до чинного законодавства.

Ключові слова: плата за землю, грошова оцінка земель, нормативи рентного доходу, індексація нормативної грошової оцінки земель, платність землекористування.

Земельна реформа в Україні, що розпочалася 15 березня 1991 р., зумовила необхідність чіткої організації взаємовідносин між землекористувачем і власником землі, пов'язаних з введенням земельних ділянок у ринковий обіг не лише як засобу виробництва, але й як просторового, територіального базису для його розміщення і розвитку та розселення населення. Визначення реальної, справедливої ціни землі становить найбільшу практичну складність, оскільки, крім важливого значення для регулювання економічних відносин в країні, ціна землі є й надзвичайно важливим фактором при здійсненні цивільно-правових угод, пов'язаних із землекористуванням.

Платність землекористування була запроваджена у 1992 році з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, проведення земельної реформи, ведення кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, розвитку інфраструктури населених пунктів. Законом України «Про плату за землю» від 3 липня 1992 року встановлено ставки земельного податку за категоріями земель та порядок його обчислення і сплати; розмір, умови і строки внесення орендної плати, розподіл та використання коштів від плати за землю.[5]

Зазначений закон передбачав, що кошти від плати за землю повинні використовуватися виключно для таких цілей: фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів; ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель; створення земельного інноваційного фонду; відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на

землях гіршої якості; економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду; надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок та компенсації втрат доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з їх вини; проведення земельної реформи, а також для земельно-господарського устрою, розробки містобудівної документації і розвитку інфраструктури населених пунктів. [13]

Для централізованого виконання перелічених заходів і робіт 30% коштів від земельного податку, що надходили на рахунки місцевих бюджетів, мали централізуватися на спеціальному бюджетному рахунку Державного комітету України по земельних ресурсах, 10% – на спеціальних бюджетних рахунках Автономної Республіки Крим та областей. Кошти, що централізуються, повинні були спрямовуватися на розробку та виконання державних програм раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, на відшкодування витрат, пов'язаних із господарюванням на землях гіршої якості, на охорону земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами, розвиток загальнодержавної та регіональної інфраструктури, ведення земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель, а також проведення земельної реформи.

Однак, згідно із Законами України від 17.02.2000 р. № 1458-III та від 07.12.2000 р. №2120-III дію статей Закону «Про плату за землю» щодо призначення плати (ст. 3) та щодо централізації коштів від земельного податку (ст. 21) було зупинено на 2001 рік. Пізніше ст. 21 виключено із Закону взагалі (від 25.03.2005 р.), а статті 3 та 22 (напрями використання централізованих коштів) – виключено згідно Закону від 3.06.2008 р. З набранням чинності Податкового кодексу (з 1.01.2011 р.) Закон «Про плату за землю» втратив чинність.[17] Відтоді у законодавстві відсутні правові норми щодо особливостей використання коштів від плати за землю. Ця плата стала звичайною сплатою до бюджету податків і ніяким чином не впливає тепер на вклад і відповідальність держави за раціональне використання та охорону земель.

Конституцією України (ст. 14) встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Отже держава повинна опікуватись усім земельним фондом країни. Але 47,8% усіх земель нині є державною власністю і на їх охорону та забезпечення ефективного використання державні органи зобов'язані спрямовувати відповідні кошти державного бюджету.

Про динаміку заходів, що проводились в Україні після прийняття Закону «Про плату за землю», свідчать такі дані (табл. 1).

Динаміка здійснення заходів з охорони земель [1]

Заходи	Роки				
	1995	2000	2005	2010	2013
Будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд, км:					
вали, вали-канави	135,2	9,3	3,6	4,1	0,0
вали-тераси	5,4	10,9	6,6	0,0	0,0
вали-дороги	16,2	2,2	1,1	0,1	0,0
Протиерозійні ставки (накопичувачі твердого стоку), га	177	24,0	7,0	6,6	0,5
Водоскидні споруди, од,	51	18	2	12	3
Берегоукріплення, км	1,0	4,7	3,9	4,3	1,3
Залуження сильнодеградованої і забрудненої шкідливими речовинами ріллі, га	12785	14974	6341	1015	351,3
Рекультивация порушених земель, тис, га	8,4	3,7	2,1	0,5	0,6
Проведено вапнування ґрунтів, тис, га	286,6	23,9	41,7	73,2	97,8

З державного бюджету не фінансуються витрати щодо ведення державного земельного кадастру, по здійсненню землеустрою та моніторингу земель. Не існує Державної програми використання та охорони земель. Триває стійка тенденція до погіршення якісного стану ґрунтів, майже не виконуються роботи з земельно-господарського устрою населених пунктів, рекультивациі земель в межах міст тощо.

Запровадження плати за землю обумовило здійснення грошової оцінки земель. Розділом VII. «Грошова оцінка землі» Закону України «Про плату за землю» передбачалося, що вона застосовується для економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством.

Для проведення цієї оцінки Уряд у березні 1995 р. затвердив Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів[10], у травні 1997р. - Методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів)[8], а у жовтні 2002 р. – Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок.[19]

Таким чином, сформовано три самостійних напрями нормативної грошової оцінки: оцінка земель сільськогосподарського призначення; оцінка земель населених пунктів; оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. У порівнянні з розділом VII Закону про плату за землю (1992 р.) за Законом України «Про оцінку земель» (2003 р.) завдання та зміст нормативної грошової оцінки земель суттєво розширено та уточнено. [4]

Нормативна грошова оцінка застосовується для визначення розміру земельного податку; орендної плати за земельні ділянки; втрат

сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників і механізмів економічного стимулювання раціонального землекористування.

Отже вказана оцінка є важливою економічною характеристикою земельних ділянок, роль якої у регуляторній політиці держави постійно зростає. Про це свідчать щорічні надходження коштів до бюджету від плати за землю та орендної плати за земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності (понад 25 млрд. грн.).

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проведена у країні лише один раз - у липні 1995 р., в той час як за законом на протязі 20 років, що минули, ми повинні були тричі (через 5-7 років) поновлювати цю оцінку.

Оцінку земель міст, селищ і сіл у 2013 році завершено. Ряд міст, інших населених пунктів здійснили, починаючи з 1996 року, оцінку земель двічі, а окремі – тричі. Однак землі 1288 населених пунктів потребують оновлення нормативної грошової оцінки земель. Що стосується земель несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, то їх нормативна грошова оцінка поки що не завершена.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них провадиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки при здійсненні цивільно-правових угод на основі наступних методичних підходів: капіталізації чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення.

У зв'язку з тим, що до 1992 року в Україні не існувало приватної власності на землю, а монопольна державна земельна власність і централізоване регулювання економіки не потребували здійснення плати за землекористування питання визначення вартості земельних ресурсів, їх оцінки, ринкового обороту земель не знаходили належного наукового розроблення в працях вітчизняних вчених.

Теоретичні дослідження вказаних проблем, прийняття відповідних законодавчих та нормативно-правових актів, методик та порядків обмежені останнім двадцятип'ятирічним періодом. Вони в основному пов'язані з дослідженнями Ю.Ф.Дехтяренка, О.І.Драпіковського, І.Б.Іванової, М.Г.Лихогруда, Ю.М.Манцевича, А.Г.Мартина, Ю.М.Палехи, Л.М.Перовича та науковими розробками вчених Інституту аграрної економіки та Інституту землеустрою Української академії аграрних наук, Державного підприємства «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст імені Ю.М.Білоконя».

Сутність нормативної грошової оцінки земель міст полягає в тому, щоб на підставі розрахованого рентного доходу від використання землі визначити оціночні показники кожної конкретної ділянки. За чинною Методикою, розмір витрат на освоєння та облаштування території є базою для оцінки земель населених пунктів. Рентний дохід за рахунок облаштування ділянки або середньорічний економічний ефект для

використання ділянок відповідного функціонального використання є основою оцінки для інших земель несільськогосподарського призначення.

Показники середньорічного рентного доходу встановлені для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони по кожній із областей. Для земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначено значення нормативного середньорічного ефекту від використання вказаних земель, а також коефіцієнти, що враховують їх цінність в межах кожної із областей, узбережжя морів, гірських та передгірських частин територій. Нормативний середньорічний економічний ефект від вирощування деревини лісових земель встановлено для областей Полісся та Лісостепу, а середні річні планові виробничі витрати з урахуванням господарської цінності ґрунтів – для областей Степу.[14] Для категорії земель сільськогосподарського призначення показників нормативного рентного доходу у розрізі адміністративно-територіальних одиниць, природно-сільськогосподарських районів та агровиробничих груп ґрунтів досі не встановлено і не затверджено.

Законом України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. передбачено, що нормативна грошова оцінка – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Ця формула є єдино правильною з наукової точки зору для встановлення рівня оцінки земельної ділянки. Однак слід мати на увазі, що місто – це складна система, яка об'єднує всі дев'ять категорій земель України. Для кожної із них існують особливості формування величини рентного доходу. Для міста ж в цілому рентний дохід обумовлюється передусім місцем розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системі виробництва та розселення, якістю земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної спадщини, функціонального використання земель. Визначальне значення у багатьох випадках відіграє екологічний стан землекористування як один із суттєвих рентоутворюючих факторів.

Як відомо, нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки в межах населеного пункту для всіх категорій земель і ділянок (крім сільськогосподарських угідь) визначається за формулою[10]:

$$Ц = \frac{В \times Нп}{Нк} \times Кф \times Км,$$

де: Ц – нормативна грошова оцінка 1 м², грн.;

В – витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр, грн.;

Нп – норма прибутку, 6%;

Нк – норма капіталізації, 3%;

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Із зазначеної формули видно, що основним елементом середньої оцінки одиниці площі населеного пункту є витрати на освоєння та облаштування території. До цих витрат відноситься вартість лише елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури населеного пункту. Як вказують окремі автори (Ю.Ф.Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М.Палеха), фахівці в процесі досліджень підтвердили той факт, що саме рівень розвитку комунальної інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури найтісніше впливає на формування інфраструктурної складової диференціальної земельної ренти. Чим більша вага цих витрат, тим вищий показник вартості одного м² земель населеного пункту [2, с.220].

Показник вартості 1 м² земель населеного пункту міг би бути ще вищим, якби, крім забудованих земель, ураховувався рентний дохід на землях рекреаційного, лісогосподарського, іншого несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів.

Спірною є і позиція Л.М.Перовича, що норматив «В» (із формули) може об'єднувати капіталовкладення на вишукування, проектування, будівництво комунікацій, а також кошти, пов'язані з розвитком соціальної інфраструктури, тобто майбутні інвестиції.[16, с.133] Оцінка земель, на наш погляд, не повинна базуватися на рівні майбутнього рентного доходу.

До розрахунків загальної вартості інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту, згідно існуючої Методики, слід включати і об'єкти інфраструктури, які розташовані за межами населеного пункту. Складно пояснити, який вплив на величину рентного доходу земель населеного пункту має ця вартість.

Потребують удосконалення і коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф). Діапазон їх значення (від 0,5 для земельних ділянок, зайнятих поточним будівництвом та відведених під майбутнє будівництво, до 2,5 – для земельних ділянок комерційного використання) не пов'язаний з рівнем земельної ренти. Додатковий дохід, що може бути одержаний від комерційної діяльності, безпосередньо не пов'язаний з цінністю земельної ділянки. Після знесення об'єкту торгівлі, готелю, ресторану, підприємства фінансового посередництва тощо цінність ділянки, на якій розташовано ці об'єкти, не зміниться. Залишиться та ж інженерна інфраструктура, місцеположення тощо.

Складно обґрунтувати, наприклад, чому нормативна грошова оцінка земель міста Березань Київської області [12], розташованого на відстані близько 70 км від міста Києва, повинна бути збільшена саме в 1,8 раза, згідно коефіцієнта місцеположення населених пунктів у приміських зонах великих міст. Як пояснити, чому розмір земельного податку і орендної плати для жителів цього міста має бути вищим майже у два рази. Якою є рентоутворююча основа для такого збільшення? Належного обґрунтування

цьому немає, а є посилання на таблицю, якою розмір вказаного коефіцієнта наведено.

Це ж стосується оцінки земель поряд розташованих економіко-планувальних зон, оціночні райони яких подекуди мають показники нормативної грошової оцінки, що відрізняються між собою у два рази за рахунок застосування зональних (Км2) і локальних (Км3) коефіцієнтів. Навіть у межах однієї і тієї ж економіко-планувальної зони міста Березань, наприклад, два оціночні райони (28 і 130), що розташовані по різні сторони вулиці, мають оцінку 1 м² відповідно: для житлової забудови 69,66 і 126,02 грн.; для комерційної забудови – 164,78 і 315,06 грн.

Отже для малих населених пунктів (менше ніж 50 тис. осіб) рівень диференціації результатів оцінки слід було б зменшити шляхом уникнення подвійного застосування окремих рентоутворюючих факторів та коефіцієнтів.

Природа земельної ренти для земель в межах населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення є менш дослідженою у порівнянні із сільськогосподарськими землями, не завжди достатньо обґрунтованою для практичного застосування.

Діючі методика та порядок оцінки земель населених пунктів, наприклад, для встановлення середньої вартості земель (у розрахунку на 1 м² території окремого поселення) застосовують не величину рентного доходу, а показник витрат на освоєння та облаштування територій, розділений на площу забудованої території населеного пункту. Цей підхід не є рентним. Сума витрат на відповідну вартість інженерної інфраструктури є лише однією з умов формування ренти. Показник же рентного доходу, в тому числі нормативного, повинен формуватися за загальним правилом, тобто на основі величини ренти. Середня (базова) вартість саме і повинна розраховуватися за нормативним рентним доходом. [11]

Дослідження, що проведені під керівництвом Ю.М.Палехи [15] дозволили узагальнити показники витрат по групах населених пунктів на освоєння та облаштування територій з урахуванням чисельності населення (табл. 2).

Очевидно, що середня вартість території зростає у міру збільшення чисельності населення, маючи значні відмінності всередині окремих груп. Диференціацію показника нормативного рентного доходу за групами населених пунктів проведено на основі аналізу даних про поточні ціни продажів земельних ділянок населених пунктів, одержаних від органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування протягом останніх п'яти років.

Наведені у таблиці усереднені показники витрат на освоєння та облаштування територій можуть слугувати базою для встановлення нормативів рентного доходу для земель населених пунктів.

Таблиця 2.

Усереднені показники витрат на освоєння та облаштування територій, грн. на 1 м², населених пунктів України

<i>Групи населених пунктів з чисельністю населення (тис. осіб)</i>	<i>Міські населені пункти (міста та смт)</i>	<i>Сільські населені пункти</i>	<i>Середньозважене по всіх поселеннях</i>
Менше 0,2	17,49	7,92	7,92
Від 0,2 до 0,5		11,01	11,33
Від 0,5 до 1	12,83	10,77	11,40
Від 1 до 5	17,39	11,99	13,88
Від 5 до 10	21,51	14,46	18,34
Від 10 до 20	25,15	11,96	21,19
Від 20 до 50	32,45	-	32,45
Від 50 до 100	33,83		33,83
Від 100 до 250	38,87	-	38,87
Від 250 до 500	44,27	-	44,27
Від 500 до 1000 та м. Севастополь	65,27		65,27
Від 1000 до 2000	51,77		51,77
Понад 2000	64,30		64,30

Особливої уваги заслуговує проблема індексації нормативної грошової оцінки земель. Запроваджуючи плату за землю, Законом України від 3 липня 1992 р. передбачена необхідність проведення грошової оцінки земель, але індексація її результатів не передбачалася.

Пізніше Законом України від 22 грудня 1999 р. №1344-XIV внесено доповнення до ст. 23 Закону «Про плату за землю» від 3 липня 1992 р., згідно з яким «грошова оцінка земельної ділянки щороку станом на 1 січня **уточнюється** на коефіцієнт індексації, порядок проведення якої затверджується Кабінетом Міністрів України».

Постановою Кабінету Міністрів від 12.05.2000 р. №783 [18] за станом на 1 січня 2000 р. встановлено коефіцієнти індексації на рівні 2,07 для оцінки земель сільськогосподарського призначення; 2,04 - для земель населених пунктів, частини інших земель несільськогосподарського призначення; 1,20 - для земель під водою, а також природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та лісових земель за межами населених пунктів.

Коефіцієнти індексації (2,07; 2,04; 1,20), що встановлені вказаною постановою, охоплюють період 1996-1999 рр., протягом якого індексації за Законом не існувало, і базуються на добутках індексів інфляції за відповідні роки.

Вказаною постановою Уряду визначено, що надалі оцінка земель індексується станом на 1 січня поточного року на **коефіцієнт**

середньорічного індексу інфляції року, за результатами якого проводиться індексація. У випадках, коли значення індексу інфляції не перевищує одиниці, індексація оцінки земель не провадиться.

Питання індексації нормативної грошової оцінки земель, у зв'язку з втратою чинності згаданої постанови Уряду, нині регулюється Податковим кодексом України (ст. 289). Визначено, що величина коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель розраховується за індексом споживчих цін за попередній рік. [17]

За період з 1996 по 2016 р. кумулятивне значення коефіцієнта індексації оцінки земель становить 5,728. При чому за 2002, 2003, 2004 та 2006 рр. оцінка не індексувалася зовсім хоча індекси інфляції за ці роки становили відповідно - 108,2; 112,3; 110,3; 111,6%. [7] За 2010, 2011, 2013 роки, коли індекси інфляції також перевищували одиниці (відповідно 109,1; 104,6; 100,5), рівень оцінки індексувався з коефіцієнтом - 1,0. Встановити логіку індексації оцінки земель за вказаний період вкрай складно.

Звертає на себе увагу, що на протязі 1997-2016 років індекс інфляції мав найвищий рівень за 2014 та 2015 роки, відповідно 124,9 і 143,3%, у зв'язку з чим нормативну грошову оцінку за ці два роки збільшено в 1,79 рази.

Вказані темпи зростання рівня нормативної грошової оцінки земель населених пунктів неможливо обґрунтувати. Оцінка земельних ділянок безумовно із збільшенням витрат на освоєння та облаштування територій населених пунктів, зростанням рівня інвестиційної привабливості земель, їх цінності збільшується. Однак це зростання може пов'язуватися виключно лише із збільшенням величини рентного доходу із земельної ділянки, як основи грошової оцінки земель. А ця величина за два роки не може зрости майже у два рази.

За чинним законодавством оцінка індексується за показником індексу споживчих цін на товари і послуги (**індекс інфляції**). Цей показник характеризує зміни загального рівня цін на товари і послуги, що призначені населенню для невиробничого споживання. До них відносяться: продовольчі товари; одяг та взуття; житло та комунальні послуги; побутова техніка та предмети домашнього ужитку; охорона здоров'я; транспорт і зв'язок; відпочинок, освіта, ресторани, готелі тощо.

До визначення рівня грошової оцінки земель індекс споживчих цін (індекс інфляції) ніякого відношення немає. Запроваджений принцип – чим вище рівень інфляції в країні, тим вище оцінка землі – хибний за своєю суттю, позбавлений будь-якої логіки і вимагає негайного перегляду.

За період з 1996 по 2016 роки індексація оцінки земель за індексом інфляції провадилася 12 разів. За станом на 1 січня 2016 року у переважній більшості населених пунктів (52%) вказана оцінка проведена у 2011-2012 роках. Згідно закону оцінка земель населених пунктів повинна проводитися не рідше одного разу на 5-7 років. Отже її величина не може змінюватися щорічно, а лише на підставі цієї оцінки.

Розмір оцінки базується на величині рентного доходу із земельної ділянки, тобто є функцією дії земельної ренти, а індекс інфляції до розмірності грошової оцінки земель немає ніякого відношення.

Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. №9089-VIII передбачено застосувати індекс споживчих цін за 2015 рік із значенням 120 відсотків для індексації оцінки сільськогосподарських угідь, а для платників єдиного податку четвертої групи (сільгосптоваровиробників) на 2016 рік індексація оцінки залишена на рівні за станом на 1 січня 2015 р. для сільськогосподарських угідь та земель водного фонду, тобто для них оцінка не збільшується. Що ж до земель населених пунктів та земель іншого несільськогосподарського призначення, то їх оцінка з 1 січня 2016 р. індексується з коефіцієнтом 1,433.

Слід мати на увазі, що одночасно з індексацією оцінки земель з 1 січня 2015 р. вже було збільшено максимальні ставки земельного податку для орних земель, сіножатей і пасовищ (з 0,1% до 1%) або у 10 разів, багаторічних насаджень (з 0,03% до 1%) або у 33 рази, земель житлової та громадської забудови населених пунктів (з 1% до 3%), тобто у три рази[17]. Це вкрай негативно позначилося на бюджеті громадян та наслідках діяльності малих і середніх некомерційних підприємств і організацій.

Слід підкреслити, що в сучасних умовах, у випадку проведення оцінки через 5-7 років, плата за землю фактично має подвійний характер. Одна частина плати визначається за результатами грошової оцінки, а друга – за щорічним індексом інфляції. По місту Києву, наприклад, за нормативом витрат на освоєння та облаштування території оцінка за 1997-2015 рр. зросла з 131,88 грн./м² до 686,46 грн./м², або в 5,2 рази (табл. 3). Виходячи з вказаного нормативу (686,46 грн./м²) і повинна здійснюватися плата за землю протягом 2015-2020 років.

Таблиця 3.

Динаміка нормативної грошової оцінки земель міста Києва

<i>Рік проведення грошової оцінки</i>	<i>Базова оцінка 1 м² площі за розміром витрат на освоєння та облаштування території</i>	<i>Коефіцієнт оцінки по відношенню до 1997р.</i>	<i>Коефіцієнт індексації оцінки за індексом інфляції за 1996-2014 рр.</i>	<i>Коефіцієнт індексації за 1996-2015 рр.</i>
1997	} 131,88	1,00		
2000				
2007	385,80	2,92		
2014	686,46	5,20	3,997	5,728

Джерело: Матеріали нормативної грошової оцінки земель міста та розрахунки автора.

Однак за індексом інфляції вона додатково зросла ще у 5,73 рази. Отже для підприємств і організацій та громадян міста плата за землю зросла у 10,9 рази, в той час як дійсна оцінка землі (за величиною витрат) збільшилася лише у 5,2 рази. Таким чином, сучасна плата за землю у місті Києві перевищує рівень її оцінки в 1,79 рази.

Індксація оцінки обумовлює погіршення фіскальних умов ведення бізнесу та зниження життєвого рівня населення і повинна бути скасована. Внесені на розгляд Верховної Ради України законопроекти щодо призупинення індксації на 1, 2 і 3 роки є тимчасовими заходами і не можуть вирішити цю проблему остаточно.

Необхідно виключити із Податкового кодексу України статтю 289 «Індксація нормативної грошової оцінки земель», внести відповідні зміни до статей 271, 292.1 та розділу XX «Перехідні положення», а також належним чином урегулювати питання щодо додержання законодавчо визначених строків оновлення нормативної грошової оцінки земель.

ВИСНОВКИ

1. Платність землекористування, що була запроваджена в країні у 1992 році з метою формування джерела коштів для фінансування заходів з раціонального використання та охорони земель, удосконалення управління земельними ресурсами та розвитку інфраструктури населених пунктів з 2008 року перетворена у звичайну плату податків до бюджету і не впливає на рівень фінансового внеску держави і її відповідальність щодо охорони земель – незамінного національного багатства та їх екологічнобезпечного використання. Створення спеціального інноваційного фонду охорони земель за рахунок частки коштів земельного податку та орендної плати, що надходять до державного та місцевих бюджетів, у сучасних умовах набуло особливої актуальності.

2. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, методичні положення якої розроблено за останнє двадцятип'ятиріччя вітчизняними вченими та колективами науково-дослідних установ і проектних організацій і дозволили встановити принципи, напрями та механізми формування земельного оподаткування, відіграє важливу роль у регуляторній політиці держави.

Сформовано наукові підходи для визначення показників рентного доходу на землях різних категорій. Однак для земель в межах міст застосування рентного підходу для встановлення оцінки земель на підставі усереднених показників витрат, що запропоновані, є одним з першочергових завдань.

3. Удосконалення методичних підходів щодо проведення нормативної грошової оцінки земель у містах пов'язано з вирішенням наступних проблем:

а) уточнення складу витрат на освоєння та облаштування території, особливо щодо урахування майбутніх інвестицій, включення витрат на

об'єкти інфраструктури, які розташовані поза межами населеного пункту, для земель якого визначаються показники грошової оцінки;

б) зменшення диференціації рівнів коефіцієнтів, які характеризують функціональне використання ділянки (Кф), місцезорозташування ділянки та ступінь містобудівної цінності території (Км1, Км2) та локальні фактори (Км3);

в) запровадження нормативів витрат на освоєння та облаштування територій населених пунктів по їх групах залежно від чисельності населення та інших рентоутворюючих факторів.

4. Індксація нормативної грошової оцінки земель населених пунктів із застосуванням коефіцієнтів індексів інфляції не має безпосереднього відношення до формування рентного доходу, пов'язаного з використанням земель, обумовлює необґрунтоване зростання величин земельного податку та орендної плати, нівелює значення оцінки, що провадиться за розміром витрат на освоєння та облаштування територій, і повинна бути скасована.

Для цього необхідно внести відповідні зміни до Податкового кодексу України, виключивши з нього статтю 289 та уточнити редакцію статей 271, 292.1 і підрозділу 6 розділу ХХ. «Перехідні положення» цього Кодексу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гадзало Я.М. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи / за наук. ред. Л.Я.Новаковського. – К.: Аграрна наука, 2015. – 48 с.
2. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посібник/ Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К. : Профі, 2007. – 624 с.
3. Драпіковський О. Практикум з оцінки міських земель/ Драпіковський О., Іванова І. - К.: Вид.-во УАДУ, - 2-ге видання , 1998.- 52с.
4. Закон України «Про оцінку земель»/ Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст.229
5. Закон України «Про плату за землю». Земельне законодавство України. – К.: Урожай, 2002, кн. 1. – С. 304-317.
6. Земельний кодекс України/ Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, №3-4, ст.27
7. Індекс інфляції (Україна) 2000-2015. [Електронний ресурс] – режим доступу: minfin.com.ua
8. Мартин А.Г. Новий методичний підхід до нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення/ Мартин А.Г. // Землеустрій і кадастр, 2013. - № 2. - С 37- 59.
9. Мартин Андрій. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи

запроваджуються у 2013 році /Андрій Мартин // Землевпорядний вісник.- 2012,-№ 10- С. 20-24

10. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. №213. Земельне законодавство України. – К.: Урожай, 2002, кн.2. – С. 35-42.
11. Новаковська І.О. Основи економіки землекористування/Новаковська І.О. - К.: ВЦ «Просвіта», 2013,-224 с.
12. Новаковська І.Методичні аспекти застосування коефіцієнтів при визначенні нормативної грошової оцінки/ І. Новаковська, Л.Самойленко// Землевпорядний вісник 2016,-№ 1- с 24-27.
13. Новаковська І.О. Платність землекористування та проблеми оцінки земель/ Новаковська І.О., Филька В.П., Шведа В.І. // Вісник аграрної науки. -2016.- №1 с. 66 - 70
14. Новаковський Л.Я. Довідник із землеустрою / за ред. Л.Я.Новаковського.- 4-те вид., перероб. і доп. – К.: Аграр. Наука, 2015. – 492с.
15. Палеха Ю.М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін/ Ю.М. Палеха, А.А. Колосок//Землеустрій і кадастр. 2013.- № 1.- С 60-67
16. Перович Л.М. Оцінка нерухомості: навч.посібник/ Л.М. Перович, Ю.П.Губар.- Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010.- 296 с.
17. Податковий кодекс України/ Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, №13-14, №14-15, №17, ст.112.
18. Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783/ Земельне законодавство України.- К.: Урожай, 2002.- Кн. 2. – с.159-160.
19. Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»від 11 жовтня 2002 р.[Електронний ресурс] – режим доступу: zakon3.rada.gov.ua
20. Фридман Дж., Ордзуї Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости// Пер.с. англ.- М.: Дело ЛТД, 1995 – 654 с.