**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проекту постанови Кабінету Міністрів України   
«Про затвердження Методики нормативної**

**грошової оцінки земельних ділянок»**

**1. Резюме**

Метою прийняття постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» (далі – проект постанови) є уніфікація та спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні, забезпечення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, приведення методики оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створення передумов для повномасштабної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель в межах території відповідних громад. Для власників земельних ділянок та землекористувачів має бути створена проста та ефективна процедура надання інформації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок із використанням засобів системи Державного земельного кадастру.

**2. Проблема, яка потребує розв’язання**

Із кінця 1990-х років в Україні історично склалися три окремих методичних підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель,   
а саме:

нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»);

нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України   
від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»);

нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»).

Наслідком розірваності методичного поля оцінки стають значні диспропорції у показниках оцінки, необхідність складання трьох різних технічних документацій із нормативної грошової оцінки земель в межах громад, що значно ускладнює проведення оцінки та збільшує витрати на її проведення.

До 2019 року затвердження технічної документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів здійснювалося відповідною сільською, селищною, міською радою, а розташованих за межами населених пунктів – районними радами, проте із набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 37, ст.277) закріплено новий порядок затвердження технічної документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, відповідно до якого протягом місяця з дня надходження технічної документації з нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації. Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок може бути лише її невідповідність вимогам законів та 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 нормативної грошової оцінки земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

Таким чином, необхідно уніфікувати чинні методики нормативної грошової оцінки земель шляхом приведення їх у відповідність до вимог Закону України «Про оцінку земель», визначивши об’єктом нормативної грошової оцінки земельні ділянки та землі усіх категорій та форм власності, а також передбачивши, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок має визначатися як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

**3. Суть проекту акта**

Проектом постанови передбачено затвердити нову уніфіковану методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок. В той же час, затверджена до набрання чинності новою методикою технічна документація з нормативної грошової оцінки земель або земельних ділянок зберігатиме чинність до початку застосування рішення відповідного органу місцевого самоврядування про затвердження нової технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Уніфікований підхід передбачає визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки як добутку площі земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, а також п’яти коефіцієнтів, що характеризують регіональні та зональні фактори місцеположення земельної ділянки, місцеположення земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки, належність земельної ділянки до певної категорії земель, а також індексацію нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Передбачається визнати такими, що втратили чинність, відповідно, постанову Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»), постанову Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» та постанову Кабінету Міністрів України   
від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)».

**4. Вплив на бюджет**

Реалізація проекту акта не потребує додаткових витрат із Державного бюджету України.

**5. Позиція заінтересованих сторін**

Проект акта не потребує розгляду Науковим комітетом Національної ради України з питань розвитку науки і технологій.

Для громадського обговорення проект розміщено на офіційному вебсайті Мінекономіки.

**6. Прогноз впливу**

Проект акта є регуляторним актом, який забезпечить спрощення розробки технічної документації з оцінки земель та земельних ділянок а також сприятиме наповненню Державного земельного кадастру відомостями про нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок.

**7. Позиція заінтересованих органів**

Проект акта підлягає погодженню з Міністерством фінансів України, Міністерством цифрової трансформації України, Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру,Державною регуляторною службою України.

Проект постанови підлягає правовій експертизі Міністерством юстиції України.

**8. Ризики та обмеження**

Проект акта не містить положень, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, та які впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків, не містить положень, що створюють підстави для дискримінації або стосуються інших ризиків та обмежень, які можуть виникнути під час реалізації акта.

**9. Підстава розроблення проекту акта**

Проект акта підготовлено на виконання пункту 187 Плану пріоритетних дій Уряду на 2020 рік (розпорядження Кабінету Міністрів України від 09.09.2020 № 1133-р).

**Міністр**

**розвитку економіки, торгівлі**

**та сільського господарства України Ігор ПЕТРАШКО**

\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 р.