

# НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЛІ: наслідки новацій від Держгеокадастру

**Ірина ДІДЕНКО**, експерт з питань земельних правовідносин

**У** 2018 році на підставі п.11 розділу «Прикінцеві положення» Закону про Держбюджет — 2018<sup>(1)</sup> та відповідно до Порядку № 105<sup>(2)</sup> на всій території України було заплановано проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. І, як відомо, у 2018 році таку оцінку проведено, а її результати затверджено наказом Мінагрополітики від 16.11.2018 р. № 552 «Про затвердження технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», який набрав чинності з 1 січня 2019 року.

Оновлення грошової оцінки земель чекали вже давно, адже останній раз її здійснювали для забезпечення процесу паювання земель колективної власності у 1995—1997 роках. Вона була проведена в межах конкретних підприємств за матеріалами ґрунтових обстежень 80-х років та результатами їх діяльності. Тим паче, на сьогодні є чинними нові нормативно-правові документи щодо проведення нормативної грошової оцінки (далі — НГО):

- ♦ Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена постановою КМУ від 16.11.2016 р. № 831;

<sup>(1)</sup>Закон України від 07.12.2017 р. № 2246-VIII «Про Державний бюджет України на 2018 рік».

<sup>(2)</sup>Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджений постановою КМУ від 07.02.2018 р. № 105.

<sup>(3)</sup>Див. також: Бобрик Н. Єдиний податок для платників 4 групи: звітність-2019 // АгроUA. — 2019. — № 1. — С.24.

<sup>(4)</sup>Див. також: Жураківська О. Плата за землю — 2019: нарахування і сплата // АгроUA. — 2019. — № 1. — С.14; Корнієнко О. Орендна плата за землю — 2019: обчислення і звітність // БухгалтеріяUA. — 2019. — № 7. — С.18.

<sup>(5)</sup>Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III.

<sup>(6)</sup>Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV «Про оцінку земель».

- ♦ Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджений наказом Мінагрополітики від 23.05.2017 р. № 262.

Згадана Методика повністю змінила підходи до оцінки сільськогосподарських земель. На оцінку конкретної земельної ділянки впливають винятково площі агровиробничих груп угідь, що розташовані на земельній ділянці, та відповідні нормативи рентного доходу. Отже, результати оцінки за новою Методикою та результати оцінки 1995—1997 років порівнювати неможна.

Втім, затвердження результатів нової НГО у 2018 році створило безліч проблем для підприємств, які є платниками єдиного податку четвертої групи<sup>(3)</sup> та плати за землю<sup>(4)</sup>. І особливо гострою стала проблема отримання даних із Державного земельного кадастру (далі — ДЗК) щодо земельних ділянок. Тож давайте з'ясуємо, чи є можливість вирішити такі проблеми.

## Для чого потрібна грошова оцінка землі?

У ч.2 ст.201 ЗКУ<sup>(5)</sup> та п.4 ст.5 Закону про оцінку земель<sup>(6)</sup> зазначено, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Випадки обов'язкового проведення **нормативної грошової оцінки** визначено в ч.1 ст.13 Закону про оцінку земель. Зокрема її здійснюють у разі:

- ♦ визначення розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- ♦ визначення розміру державного мита у разі міни, спадкування (винятком є окремі випадки) та дарування земельних ділянок;
- ♦ визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- ♦ проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня НГО земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня

ухвалення уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

**Експертна грошова оцінка** земельних ділянок проводиться, зокрема, у разі:

- ♦ застави земельної ділянки відповідно до закону;
- ♦ визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- ♦ відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками в **бухгалтерському обліку** відповідно до законодавства України;
- ♦ визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- ♦ рішення суду.

У решті випадків грошова оцінка земельних ділянок (нормативна або експертна) може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених законами України (ч.3 ст.13 Закону про оцінку земель).

## Що дають результати НГО?

Усі відомості щодо оцінки розміщено на порталі загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за адресою: <https://ngo.land.gov.ua/uk>. Цей сайт дає можливість онлайн-розрахунку нормативної грошової оцінки як зареєстрованих у ДЗК земельних ділянок, так і не сформованих об'єктів.

Інформація про НГО на наведеному порталі дає можливість орендарям визначити свої орендні витрати та обсяг обов'язкових платежів (плати за землю, єдиного податку четвертої групи, державного мита) без розробки технічної документації про НГО окремої земельної ділянки.

З 1 січня 2019 року для формування витягів з технічної документації про НГО земельних ділянок сільськогосподарського призначення незалежно від форми власності використовують відомості про загальнонаціональну (всеукраїнську) НГО сільгоспземель.

За зверненням юридичної або фізичної особи (землевласника або землекористувача) надається **витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок**. Звернення до центру надання адміністративних послуг має подати особисто заявник (уповноважена ним особа) в один із таких способів:

- ♦ шляхом надсилання звернення поштою;
- ♦ замовлення послуги в електронному вигляді через офіційний веб-сайт Держгеокадастру. Ця послуга надається **безкоштовно**.

**Зверніть увагу!** Якщо до 16 листопада 2018 року було розроблено і затверджено рішенням органу місцевого самоврядування технічну документацію з НГО окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення або земель району, і відомості про таку оцінку внесено до ДЗК, то вона діє протягом обмеженого строку, а саме:

- ♦ протягом 5—7 років для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів;
- ♦ протягом 7—10 років для земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Такі строки впливають із ч.2 ст.18 Закону про оцінку земель, якою встановлено періодичність проведення НГО земельних ділянок.

Після закінчення наведених строків власник або землекористувач земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності може замовити проведення НГО окремої земельної ділянки на підставі договору, який укладається заінтересованими особами. Інакше для визначення НГО земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності використовують відомості про загальнонаціональну НГО.

У разі коли технічна документація з НГО земельної ділянки сільськогосподарського призначення розроблена, але не затверджена рішенням органу місцевого самоврядування, та/або відомості про таку оцінку не внесені до ДЗК, то **до затвердження такої технічної документації використовують відомості загальнонаціональної НГО**.

## Наслідки НГО для визначення орендної плати

Як було зазначено вище, НГО земель є обов'язковою для визначення розміру орендної плати за землі **державної та комунальної власності**. Тож у зв'язку із появою нових даних щодо НГО слід внести зміни до договорів оренди земель державної та комунальної власності в частині перерахунку розміру орендної плати в грошовому виразі.

Щодо земель приватної власності треба зважати на таке. Для земель приватної власності НГО для визначення розміру орендної плати може й не застосовуватись. Адже у ч.4 ст.201 ЗКУ передбачено, що при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок використовується експертна грошова оцінка.

Крім того, постановою КМУ від 23.11.2016 р. № 843 було внесено зміни до Типового договору оренди землі, затвердженого постановою КМУ від 03.03.2004 р. № 220. У результаті цих змін, зокрема було встановлено, що **орендна плата у**

**відсотках від НГО земельної ділянки визначається лише щодо земель державної та комунальної власності.**

Поширене на практиці застосування НГО як бази для розрахунку орендної плати за землі приватної власності зумовлено ухваленням Указу Президента України від 03.12.99 р. № 1529 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». У ньому передбачено встановлення сторонами договору оренди земельної частки (паю) розміру плати за її оренду на рівні **не менше 1% визначеної відповідно до законодавства вартості** (а не НГО) **орендованої земельної частки (паю).**

Зазвичай орендарі орієнтуються саме на НГО ще й тому, що відповідно до пп.170.1.1 ст.170 ПКУ при утриманні ПДФО та військового збору з доходу від надання в оренду (емфітевізис) земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу, встановлена законодавством з питань оренди землі. Такою мінімальною сумою зазвичай вважають плату в розмірі не менше 3% визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю), як це передбачено в ст.1 Указу Президента України від 02.02.2002 р. № 92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)».

Проте, на думку автора, у чинному законодавстві, тобто ані в ЗКУ, ані в Законі про оренду землі<sup>(7)</sup>, **мінімальний розмір орендної плати не встановлено.** Мінімальні та максимальні розміри орендної плати передбачені лише положеннями ПКУ щодо земель державної та комунальної власності (ст.288).

За результатами загальнонаціональної оцінки, НГО земельних ділянок змінилась. Приміром, по Запорізькій області вона зменшилась на третину, а в центральних областях України навпаки збільшилась. З огляду на такі зміни наразі доцільно переглянути договори оренди земельних ділянок, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, зокрема в частині визначення розмірів орендної плати. Зміни до таких договорів вносяться за згодою сторін (ст.23 та 30 Закону про оренду землі).

## Наслідки нової НГО для оподаткування

У п.11 розділу «Прикінцеві положення» Закону про Держбюджет — 2018, на підставі якого і було проведено загальнонаціональну НГО земель сіль-

госппризначення<sup>(8)</sup>, визначено, що вона застосовується у строки, встановлені у п.271.2 ст.271 ПКУ з урахуванням того, що затвердження НГО земельних ділянок відбулось без ухвалення рішення відповідного органу місцевого самоврядування.

Які ж це строки? У п.271.2 ст.271 ПКУ визначено, що рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування **до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду**, в якому планується застосування НГО земель або змін (плановий період). Інакше норми відповідних рішень мають бути застосовані не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Бюджетний період становить один календарний рік, який починається 1 січня кожного року і закінчується 31 грудня того самого року (ст.3 Бюджетного кодексу України).

Рішення про затвердження нової НГО ухвалено Мінагрополітики 16 листопада 2018 року, тобто після строків, вказаних у п.271.2 ст.271 ПКУ.

Втім, ДФС вимагає від підлеглих органів під час проведення камеральних перевірок податкової звітності з єдиного податку четвертої групи та плати за землю звіряти дані щодо бази оподаткування із даними ДЗК<sup>(9)</sup>. Але з огляду на п.11 розділу «Прикінцеві положення» Закону про Держбюджет — 2018 та п.271.2 ст.271 ПКУ такі **вимоги ДФС є безпідставними.**

При цьому необхідно розрізнити об'єкти та бази оподаткування земельним податком та для платників єдиного податку четвертої групи. Отже, **об'єктом оподаткування** земельним податком є земельна ділянка, а для платників єдиного податку четвертої групи — площа сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень) та/або земель водного фонду (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ), що перебувають у власності сільськогосподарського товаровиробника або надані йому в користування, в тому числі на умовах оренди.

Базою оподаткування земельним податком є **НГО земельної ділянки** (ст.271 ПКУ), а ось базою оподаткування податком для платників єдиного податку четвертої групи є **НГО одного гектара** сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного станом на 1 січня базового податкового (звітно-

<sup>(7)</sup>Закон України від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі» // AgroUA. — 2019. — № 1. — С.57.

<sup>(8)</sup>Зауважимо, що Закон про оцінку земель не передбачає такої оцінки (прим. авт.).

<sup>(9)</sup>Див. лист ДФС від 14.01.2019 р. № 1008/7/99-99-12-03-05-17 // БухгалтеріяUA. — 2019. — № 6. — С.16.

го) року відповідно до порядку, встановленого ПКУ (ст.292<sup>1</sup> ПКУ).

**Довідник показників НГО сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2019 р.** за результатами загальнонаціональної оцінки оприлюднено на сайті Держгеокадастру<sup>(10)</sup> (див. «Для довідки» на с.12).

Треба мати на увазі, що самостійно будь-яким чином вирахувати НГО одного гектара сільськогосподарських угідь сільгосптоваровиробник не має права, адже відповідно до ст.16—18 Закону про оцінку земель бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель та НГО земельних ділянок можуть проводити тільки юридичні особи, які є розробниками документації щодо землеустрою відповідно до Закону України від 22.05.2003 р. № 858-IV «Про землеустрій».

Слід зауважити, що НГО земель сільгосппризначення було проведено в межах не адміністративних районів, а в природно-сільськогосподарських районів (не збігаються з адміністративними) та в межах областей.

Тому, на думку автора, для платників єдиного податку четвертої групи, за логікою спрощеного оподаткування та приписами ст.292<sup>1</sup> ПКУ, податок має обчислюватися шляхом множення об'єкта оподаткування (площа сільгоспугідь, які є у власності та у користуванні, у тому числі в оренді) на відсоток від бази оподаткування (НГО 1 гектара сільгоспугідь, наведених у Довіднику, оприлюдненому на сайті Держгеокадастру). А тому для визначення цього податку не потрібно брати витяги про НГО окремих ділянок, а тільки витяг з ДЗК про земельну ділянку для підтвердження площі, яка обробляється та оподатковується.

Не варто забувати і про **презумпцію правомірності рішень платника податку**, в разі якщо норма закону чи іншого нормативно-правового акта, виданого на підставі закону, або якщо норми різних законів чи різних нормативно-правових актів припускають неоднозначне (множинне) трактування прав та обов'язків платників податків або контролюючих органів, внаслідок чого є можливість ухвалити рішення на користь як платника податків, так і контролюючого органу (пп.4.1.4 ст.4 ПКУ). Сподіваємося, що й у ДФС визнають такий підхід і нададуть відповідні роз'яснення.

**Зверніть увагу!** У п.9 підрозділу 6 розділу ХХ ПКУ встановлено, що індекс споживчих цін за 2017—2023 роки, що використовується для визначення коефіцієнта індексації НГО сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призна-

чення, застосовується зі значенням 100%. Отже, коефіцієнт індексації НГО у ці роки дорівнюватиме 1. Тому у 2019 році платники четвертої групи цілком правомірно могли у податковій декларації на 2019 рік навести ті самі відомості, які були і в декларації за 2018 рік, адже коефіцієнт індексації НГО теж був 1. Але, зрозуміло, що так можна було зробити лише у разі, якщо площа земель протягом 2018 року не змінилася.

## Як виправити помилки у технічній документації з НГО?

На жаль, наразі це питання лишається відкритим.

У пп.8 п.22 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженому постановою КМУ від 17.10.2012 р. № 1051, передбачено, що після проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) НГО земель сільгосппризначення та затвердження технічної документації відповідно до Порядку № 105, підставою для надання відомостей із ДЗК про НГО земельної ділянки сільгосппризначення (крім земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів) є винятково дані загальнонаціональної (всеукраїнської) НГО земель сільськогосподарського призначення, які внесені до ДЗК та не підлягають оновленню протягом строку, визначеного Законом про оцінку земель. Як було зазначено вище, такий строк становить 5—7 років.

Крім того, в п.24 Порядку № 105 встановлено, що власник або землекористувач земельної ділянки сільгосппризначення приватної власності може замовити проведення нової НГО окремої земельної ділянки **через 5—7 років після затвердження попередньої**.

Щоправда, ми маємо вказати на те, що п.24 Порядку № 105 протирічить ст.18 Закону про оцінку земель, якою передбачено, що НГО проводиться щодо «розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення — **не рідше ніж один раз на 5—7 років**». Інакше кажучи, в Законі встановлено максимальний термін дії НГО, а не мінімальний.

**Зверніть увагу!** Розрахунок НГО земельної ділянки здійснюється винятково в автоматичному режимі відповідно до відомостей про земельну ділянку, що містяться в електронному документі (обмінному файлі), створеному при формуванні земельної ділянки, а також відомостей загальнонаціональної НГО земель сільськогосподарського призначення, які внесені до ДЗК.

НГО земельних ділянок не може бути розрахована у тому разі, коли в електронному документі (обмінному файлі):

- сума площ угідь не збігається з площею земельної ділянки;

<sup>(10)</sup> Див.: <http://land.gov.ua/info/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoih-roshovoi-otsinky-silskohospodarskykh-uhid-v-ukraini-stanom-na-01-01-2019/>.

- ♦ площа ділянки, зазначена в електронному документі, не збігається з площею ділянки за координатами;
- ♦ код сільськогосподарського угіддя вказано неправильно;
- ♦ угіддя просторово не збігаються із земельною ділянкою;
- ♦ геометрія ділянки не валідна (має самоперетини);
- ♦ геометрія угідь не валідна (має самоперетини);
- ♦ відсутня інформація про угіддя;
- ♦ сума площ угідь, розрахована за координатами, не дорівнює площі земельної ділянки за координатами.

Наведені помилки потребують внесення змін до електронного документа (обмінного файлу). Для цього треба звернутись до державного кадастрового реєстратора за місцем розташування земельної ділянки для внесення відповідних відомостей до ДЗК.

Також є два випадки, коли оцінка ділянки не може бути розрахована, а саме у разі:

- ♦ перетину земельної ділянки із межею населеного пункту;
- ♦ розташування земельних ділянок у двох або більше природно-сільськогосподарських районах.

Виправлення таких помилок має проводити Держгеокадастр. Сподіваємося, що незабаром буде вжито заходів щодо їх усунення.

## ДЛЯ ДОВІДКИ

### Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2019 р.\*

| № з/п | Регіон                    | Рілля    | Багаторічні насадження | Сіножаті | Пасовища |
|-------|---------------------------|----------|------------------------|----------|----------|
| 1     | АР Крим                   | 26005,00 | 58459,98               | 10145,85 | 4284,71  |
| 2     | Вінницька область         | 27184,00 | 47053,16               | 3140,38  | 1558,08  |
| 3     | Волинська область         | 21806,00 | 41349,74               | 6039,19  | 4479,47  |
| 4     | Дніпропетровська область  | 30251,00 | 55608,28               | 7971,74  | 6232,31  |
| 5     | Донецька область          | 31111,00 | 58459,98               | 7247,03  | 6037,55  |
| 6     | Житомирська область       | 21411,00 | 35646,33               | 5072,92  | 4089,95  |
| 7     | Закарпатська область      | 27268,00 | 37072,18               | 6522,33  | 5258,51  |
| 8     | Запорізька область        | 24984,00 | 41349,74               | 6039,19  | 4868,99  |
| 9     | Івано-Франківська область | 26087,00 | 37072,18               | 4831,36  | 4479,47  |
| 10    | Київська область          | 26531,00 | 42775,60               | 6280,76  | 4479,47  |
| 11    | Кіровоградська область    | 31888,00 | 67015,10               | 8696,44  | 6037,55  |
| 12    | Луганська область         | 27125,00 | 47053,16               | 8213,30  | 5842,79  |
| 13    | Львівська область         | 21492,00 | 27091,21               | 5797,63  | 4089,95  |
| 14    | Миколаївська область      | 27038,00 | 47053,16               | 8213,30  | 5842,79  |
| 15    | Одеська область           | 31017,00 | 62737,54               | 8938,01  | 7011,35  |
| 16    | Полтавська область        | 30390,00 | 64163,40               | 5556,06  | 4284,71  |
| 17    | Рівненська область        | 21938,00 | 37072,18               | 5072,92  | 3700,43  |
| 18    | Сумська область           | 26793,00 | 49904,86               | 6522,33  | 4674,23  |
| 19    | Тернопільська область     | 29035,00 | 57034,13               | 6280,76  | 5648,03  |
| 20    | Харківська область        | 32237,00 | 67015,10               | 6280,76  | 6427,07  |
| 21    | Херсонська область        | 24450,00 | 37072,18               | 5314,49  | 4284,71  |
| 22    | Хмельницька область       | 30477,00 | 52756,57               | 6763,90  | 5258,51  |
| 23    | Черкаська область         | 33646,00 | 74144,37               | 8454,87  | 5648,03  |
| 24    | Чернівецька область       | 33264,00 | 62737,54               | 5556,06  | 5063,75  |
| 25    | Чернігівська область      | 24065,00 | 55608,28               | 8696,44  | 5063,75  |

\*Значення НГО земель сільськогосподарських угідь наведені відповідно до загальнонаціональної (всукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення