



**У К Р А І Н А**  
**О Д Е С Ь К А О Б Л А С Н А Р А Д А**

**П Р О Е К Т Р І Ш Е Н Н Я**

**Про звернення депутатів Одеської обласної ради VII скликання до Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України та Міністерства аграрної політики та продовольства України щодо приведення нормативно-правових актів про встановлення коефіцієнтів нормативно-грошової оцінки земель, які враховують регіональні відмінності у формуванні рентного доходу для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення у відповідність до Законів України**

З метою забезпечення виконання вимог статті 8 Конституції України, де зазначено, що в Україні визнається і діє принцип верховенства права, а також відповідно до статті 21 Конституції України, Усі люди є вільні і рівні у своїй гідності та правах. Права і свободи людини є невідчужуваними та непорушними, а також, беручи до уваги актуальність проблематики у встановленні коефіцієнтів нормативно-грошової оцінки земель, які враховують регіональні відмінності у формуванні рентного доходу для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, керуючись ст. 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», обласна рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Підтримати Звернення депутатів Одеської обласної ради VII скликання до Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України та Міністерства аграрної політики та продовольства України щодо приведення нормативно-правових актів про встановлення коефіцієнтів нормативно-грошової оцінки земель, які враховують регіональні відмінності у формуванні рентного доходу для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення у відповідність до Законів України (дається).

2. Направити це звернення до Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України та Міністерства аграрної політики та промисловості.

Додаток  
до проекту рішення  
Одеської обласної ради  
від « \_\_\_\_ » грудня 2018 року  
№ \_\_\_\_\_ -VII

## **ЗВЕРНЕННЯ**

**депутатів Одеської обласної ради VII скликання до Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України та Міністерства аграрної політики та продовольства України щодо приведення нормативно-правових актів про встановлення коефіцієнтів нормативно-грошової оцінки земель, які враховують регіональні відмінності у формуванні рентного доходу для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення у відповідність до Законів України**

Ми, депутати Одеської обласної ради, глибоко стурбовані ситуацією, яка склалася на території Одеської області та України в цілому щодо встановлення коефіцієнтів нормативно-грошової оцінки земель, які враховують регіональні відмінності у формуванні рентного доходу для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Конституцією України, а саме статтею 8 встановлено, що в Україні визнається і діє принцип верховенства права.

Земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Існуючі проблеми в земельних відносинах, насамперед, пов'язані з правильною оцінкою земельних ресурсів, які починаючи з 1995 року тільки погіршують сприймання населенням земельної політики держави та скорочує надходження до бюджетів податків.

Виступаючи інструментом економічного перерозподілу матеріально-фінансового ресурсу, податки не завжди є нейтральними і досить часто перешкоджають економічному зростанню, розвитку базових галузей економіки, перш за все, промисловості, а також вирішенню актуальних проблем неоіндустріалізації регіонів та країни в цілому.

Відповідно до п. 271.1 ст.271 ПКУ, базою оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка земельних ділянок

При визначенні суми податкових зобов'язань із земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого розділом XII Податкового кодексу України.

Згідно п. 12 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок - капіталізований рентний дохід із

земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани території, відомості Державного земельного кадастру, інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

Результати досліджень в частині подальшого використання в Україні нормативно-грошової оцінки (далі- НГО) земель виявляє як позаекономічну суть такого оцінювання, так і аллогізм використання відповідних результатів НГО земель для будь-яких практичних цілей, у т.ч. для оподаткування земельної нерухомості.

Обґрунтованість оцінки земельних ділянок має важливе соціальне значення, оскільки захищатиме інтереси мільйонів громадян, які набули або набувають у власність земельні ділянки, сприятиме нормальному функціонуванню економічних механізмів. Об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць чи їхній частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки або їхні частини чи сукупність земельних ділянок і прав на них, зокрема на земельні частки (паї), у межах території України.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213. Процедура проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначено наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» №489 від 25.11.2016 року.

Дана методологія проведення НГО земель України протирічить в цілому, як суті економічних законів формування земельної ренти, так і зокрема - вимогам закону України «Про оцінку земель» щодо принципу законності та принципу методологічної та інформаційної просторової єдності у сфері оцінювання земель, тим самим не забезпечуючи вимог закону у питаннях дотримання принципів оподаткування (принципу рівності усіх платників перед законом, принципу недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації, принципу соціальної справедливості).

Прийнята, із порушеннями вимог закону чинна методологія НГО земель України є такою, що конфліктує із нормами законів у питаннях регулювання оцінки та оподаткування, як мінімум земель промисловості,

транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення та вимагає відповідних ідеологічних та методологічних змін

Також потрібно звернути увагу на те, що коефіцієнти НГО, визначені вищезазначеної методологією, які враховують регіональні відмінності у формуванні рентного доходу для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення для Одеської області є найвищими по Україні, що протирічить основним принципам, визначених в вищенаведених нормативно-правових актах:

№ з/п	Назва регіону	Значення коефіцієнту
1	Одеська область	1,68
2	м. Севастополь	1,30
3	Донецька область	1,23
4	Житомирська та Харківська області	1,19
5	Чернівецька область	1,15
6	Дніпропетровська області	1,11
7	Запорізька та Львівська області	1,10
8	Київська область	1,08

Отже, на підставі вищезазначеного можна зробити висновки, що показники нормативної грошової оцінки земель істотно відрізняються від їх реальної вартості. Це позначається на ефективності системи оподаткування та орендних відносин у сфері землекористування. При цьому ми втрачаємо можливість комплексно оцінити природно-ресурсний потенціал країни. Це призводить до зниження ефективності управління та ефективності охоронних заходів, також позначається на інвестиційній привабливості регіонів. Нормативна грошова оцінка земель – одна з основ ефективного використання земельних ресурсів. Це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю, зокрема розрахунку орендної плати та визначення земельного податку. Сучасне проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, показує недосконалість існуючої методики. Тому необхідно конструктивно удосконалити методику, адаптувавши її до ринкових умов.

У зв'язку з цим, ми звертаємось до Верховної ради України, Кабінету Міністрів України та Міністерства аграрної політики та продовольства України з вимогами:

Розглянути питання щодо приведення нормативно-правових актів про встановлення коефіцієнтів нормативно-грошової оцінки земель, які враховують регіональні відмінності у формуванні рентного доходу для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення у відповідність до вимогам закону України «Про оцінку земель» щодо принципу законності та принципу методологічної та інформаційної просторової єдності у сфері оцінювання земель, та принципам оподаткування (принципу рівності усіх платників перед законом, принципу недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації, принципу соціальної справедливості).