

ЗВІТ

про реалізацію пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель

Цей звіт підготовлено відповідно до підпункту 2.5.5.1.7 пункту 2.5.5 очікуваних стратегічних результатів з виконання Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 березня 2023 року № 220, та пункту 4 постанови Кабінету Міністрів України від 13 жовтня 2023 року № 1078 «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель».

1. Нормативно-правові засади реалізації пілотного проекту

На виконання пункту 1² розділу VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про оцінку земель» та підпункту 2.5.5.1 пункту 2.5.5 очікуваних стратегічних результатів з виконання Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 березня 2023 року № 220 (далі – Державна антикорупційна програма на 2023–2025 роки), Кабінетом Міністрів України 13 жовтня 2023 року прийнято постанову № 1078 «Деякі питання пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель» (далі – постанова № 1078).

Пунктом 1 Порядку реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель, затвердженого постановою № 1078 (далі – Порядок), визначено механізм реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель (далі – пілотний проект) з метою напрацювання правових, технічних та технологічних інструментів проведення та запровадження масової оцінки земель, а також забезпечення відкритого доступу до результатів такої оцінки.

Відповідно до пункту 3 Порядку метою реалізації пілотного проекту є створення:

геоінформаційної системи масової оцінки земель, інтегрованої з програмним забезпеченням Державного земельного кадастру;

математико-статистичної моделі масової оцінки земель, її апробація та калібрування на основі відомостей, що надходять до Державного земельного кадастру в порядку електронної інформаційної взаємодії Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

передумов для запровадження в Україні масової оцінки земель, зокрема підготовка проектів актів щодо внесення змін до законодавчих актів у частині використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю.



2. Етапи реалізації пілотного проекту

Пунктом 6 Порядку визначено такі етапи реалізації пілотного проекту:

підготовка технічного завдання на створення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру, яка забезпечить накопичення та обробку даних, на основі яких здійснюватиметься проведення масової оцінки земель, а також оприлюднення результатів такої оцінки у відкритому доступі;

розроблення програмного забезпечення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру, яке передбачає вибір виду математичної (статистичної) моделі для проведення розрахунків показників масової оцінки земель та їх періодичного оновлення, створення та калібрування обраної моделі;

проведення розрахунків показників масової оцінки земель за допомогою розробленого програмного забезпечення, аналіз отриманих результатів та у разі необхідності вдосконалення відповідного програмного забезпечення;

підготовка пропозицій щодо запровадження в Україні масової оцінки земель, її проведення, використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю.

2.1. Підготовка технічного завдання для створення геоінформаційної системи масової оцінки земель

Технічне завдання для створення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру включає опис математико-статистичної моделі масової оцінки земель та алгоритмів проведення розрахунків показників масової оцінки земель як ключових та основних розділів технічного завдання.

Технічне завдання для створення геоінформаційної системи масової оцінки підготовлено Держгеокадастром спільно з ДП «Центр ДЗК», з описом створеної системи та враховуючи налаштування програмного забезпечення Державного земельного кадастру. Технічне завдання надіслано на погодження до Мінагрополітики листом Держгеокадастру від 16.10.2024 № 5-28-0.222-10669/2-24 та листом від 21.10.2024 № 21-6010-05.1/27057 Мінагрополітики повідомило про відсутність зауважень та пропозицій до зазначеного технічного завдання.

2.2. Розроблення програмного забезпечення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру

2.2.1. Створення бази даних з відомостями про ціну продажу земельних ділянок

Джерелом інформації для створення бази даних з інформацією про цивільно-правові угоди із земельними ділянками (далі – База даних) є інформація про зареєстровані у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно транзакції із земельними ділянками, яка надходить до Державного земельного кадастру в порядку автоматичної інформаційної взаємодії Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Для цілей реалізації пілотного проекту Базу даних сформовано відповідно до інформації щодо угод купівлі-продажу земельних ділянок усіх категорій та форм власності. Обов'язковими умовами для можливості використання даних є наявність:

- валідного кадастрового номера земельної ділянки;

- валідної площі земельної ділянки;

- актуального коду цільового призначення земельної ділянки (відповідно до додатка 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051);

- валідної ціни угоди (за відсутності вказаної ціни можливе використання поля «вартість земельної ділянки»).

Обов'язковими та критичними полями для цілей пілотного проекту є такі:

- дата транзакції;

- код документа;

- назва документа;

- кадастровий номер земельної ділянки;

- площа земельної ділянки, га;

- код цільового призначення земельної ділянки;

- опис цільового призначення земельної ділянки;

- код категорії земель;

- ціна угоди, грн.

Відповідно до вказаних критеріїв до Базу даних було включено відомості про 669 958 угод щодо відчуження земельних ділянок.

Окремо слід звернути увагу, що Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, визначений додатком 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (далі – Класифікатор), включає 148 різноманітних кодів виду цільового призначення земельних ділянок (далі – Коди).

Проте інформація щодо відчуження земельних ділянок наявна лише за 79 Кодами, що становить близько 53% від загальної кількості таких Кодів.

На основі аналізу наявної інформації можна зробити такі висновки.

Кількість Кодів, за якими кількість угод по Україні становить:
 від 1 до 100 – 50 Кодів;
 від 101 до 500 – 10 Кодів;
 від 501 до 1000 – 4 Коди;
 від 1001 до 10000 – 10 Кодів;
 понад 10 001 угоду – 5 Кодів.

Таким чином, максимально наближені значення показників масової оцінки земельних ділянок до реальної ринкової ситуації в конкретному регіоні можна отримати лише за 5 Кодами, які всі належать до земель сільськогосподарського призначення.

Відносно наближені значення показників масової оцінки земельних ділянок до реальної ринкової ситуації в конкретному регіоні можна отримати лише за 10 Кодами.

Що стосується решти Кодів, то через недостатню кількість вихідних даних вважати отримані дані за визначеним вище алгоритмом такими, що відображатимуть реальну ситуацію на ринку земель, передчасно.

Окремої уваги потребує той факт, що наразі ситуація із ціноутворенням на ринку земель у більшості випадків є викривленою внаслідок дії на території України військового стану та ведення бойових дій. Крім того, слід урахувати, що початок автоматичного обміну інформацією між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно припав на розпал пандемії Covid-19.

Вищезазначені чинники справляють негативний вплив на динаміку розвитку ринку земель та спотворюють показники цін на земельні ділянки, що у свою чергу негативно позначається на застосуванні масової оцінки земель як бази оподаткування платою за землю.

Зазначений аналіз демонструє, що для прийняття зваженого рішення щодо можливості запровадження масової оцінки земель як бази оподаткування платою за землю сучасний стан розвитку ринку земель та наявна кількість транзакцій із земельними ділянками за переважною більшістю видів використання земельних ділянок є недостатніми і, відповідно, можуть призвести до вкрай негативних наслідків як для місцевих бюджетів, так і для землевласників та землекористувачів.

2.2.2. Проведено групування земельних ділянок за цільовим призначенням земельних ділянок

Класифікатор включає 148 різноманітних кодів виду цільового призначення земельних ділянок.

Крім того, наявні випадки, коли транзакції за певними кодами видів цільового призначення здійснюються поодинокі або взагалі не здійснюються через відсутність економічної доцільності використання таких земельних ділянок або законодавчу заборону на відчуження (землі оборони, природно-заповідного фонду).

З огляду на зазначене, з урахуванням однотипності економічної складової використання земельних ділянок із певним цільовим призначенням під час створення Баз даних здійснено групування кодів видів цільового призначення земельних ділянок, за результатами якого створено 21 групу кодів видів цільового призначення.

Зазначене групування дає змогу підвищити об'єктивність визначення усереднених показників ціни продажу 1 квадратного метра земель за рахунок збільшення кількості транзакцій у межах кожної групи порівняно з аналогічною кількістю в межах кожного окремого коду цільового призначення.

Під час створення Баз даних кожній транзакції із земельною ділянкою присвоєно код групи цільового призначення.

Окремо для земельних ділянок, що мають невалідне цільове призначення або категорію земель, передбачено створення додаткової 22-ї групи кодів видів цільового призначення.

2.2.3. Проведено зонування території України, на базі якого здійснено розрахунок показників масової оцінки земель

Зонування території України здійснено за існуючим поділом території України відповідно до індексно-кадастрового зонування території.

Для цілей пілотного проекту показники масової оцінки земель визначено для:

- кадастрового кварталу (компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо);

- кадастрової зони (сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів);

- області / регіону.

Віднесення окремих земельних ділянок до кадастрових кварталів та зон здійснено за кадастровим номером земельної ділянки.

У ході створення Баз даних кожну транзакцію із земельною ділянкою віднесено до відповідного кадастрового кварталу за номером кадастрового кварталу, який відображений у кадастровому номері відповідної земельної ділянки.

2.2.4. Застосування регресійного аналізу для масової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Регресійну модель для проведення масової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення створено ДП «Центр ДЗК» спільно з консультантами Світового банку.

Методологія оцінки сільськогосподарських земель включає чотири кроки.

Крок 1. Підготовка даних.

Крок 2. Оцінка регресії.

Крок 3. Прогнозування вартості землі для всіх ділянок та оцінка якості.

Крок 5. Поширення результатів оцінки землі.

Кожен крок включає: відповідні результати, звіт про забезпечення якості, програмний код та експертну перевірку отриманих результатів.

Оцінка земель сільськогосподарського призначення повинна оновлюватися щороку в січні з використанням даних про всі операції, здійснені із землею сільськогосподарського призначення з моменту відкриття ринку землі до 31 грудня попереднього року.

Здійснено збір необроблених даних, обробку даних шляхом обчислення нових змінних за допомогою відповідних методів аналізу геопросторових даних, перевірено якість та узгодженість даних. Необроблені дані, необхідні для проведення цього аналізу, включають:

дані про операції із земельними ділянками з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП);

координати поворотних точок меж земельних ділянок за даними Державного земельного кадастру;

індексну кадастрову карту (ІКК);

інші адміністративні межі:

1) межі територіальних громад;

2) межі районів, що існували до 2013 року та які було утворено після реформи децентралізації;

3) межі областей;

топографічну мапу України масштабу 1:50 000;

матеріали розповсюдження агропромислових груп ґрунтів та природно-сільськогосподарського районування України;

макроекономічні дані щодо індексу споживчих цін (CPI).

Також створено масив даних, отриманих із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) за допомогою API. Найбільш релевантними змінними є:

1. Кадастровий номер.

2. Види угод (продаж, оренда, іпотека тощо)

3. Код цільового призначення землі

4. Вартість операції в поточних гривнях

Вартість транзакції реєструється для кожного бенефіціара окремо, тому загальну вартість транзакції обчислено як суму значень для кожного окремого бенефіціара.

5. Дата операції.

6. Площа земельної ділянки в гектарах.

7. Вигодонабувачі операції: кількість вигодонабувачів та їх види (юридичні / фізичні особи).

8. Нормативна оцінка земельної ділянки (НГО) на момент здійснення операції в поточних гривнях.

9. Для кожної транзакції обчислено такі індикаторні (фіктивні) змінні:

ціна транзакції нижча за НГО;

НГО відсутній;

НГО дорівнює нулю.

10. Іноді транзакція щодо однієї і тієї ж ділянки повторюється в реєстрі в різні дати. Це означає, що ділянка знову продається. Якщо такі випадки помічено, створено такі змінні:

а) порядок транзакції на однакові ділянки з 1 – останньою транзакцією та з 5 – найдавнішими;

б) кількість повторних транзакцій по одній ділянці: 1 – одна транзакція; 2 – друга транзакція і т. д.

11. Фіктивна змінна, яка вказує, що транзакція відбулась після лютого 2022 року.

Після підготовки даних їх було приведено до постійних цін, а екстремальні спостереження – проаналізовано та вінзеровано.

З використанням наведених вище даних створено регресійну модель для розрахунку значення масової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яку інтегровано до геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру.

2.3. Проведено розрахунок показників масової оцінки земель за трьома рівнями

Розрахунок показників масової оцінки земель включає обчислення усередненої ціни 1 квадратного метра земель у межах кожної одиниці зонування для всіх груп кодів виду цільового призначення на основі внесених у Базу даних відомостей про транзакції із земельними ділянками.

Розрахунок здійснено на трьох рівнях:

кадастровий квартал;

кадастрова зона (сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів);
область / регіон.

Також проведено розрахунок показників масової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення з використанням регресійного аналізу.

2.3.1. Доступ до результатів масової оцінки земель

Відповідно до пунктів 13–15 Порядку технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення результатів масової оцінки земель, мають забезпечувати користувачам можливість цілодобового перегляду, копіювання та роздрукування результатів масової оцінки земель.

Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування результатів масової оцінки земель, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держгеокадастру, здійснюються безоплатно.

Доступ до результатів масової оцінки земель має необмежене коло осіб.

Доступ до геоінформаційної системи масової оцінки земель реалізовано через електронний кабінет користувача з метою самостійного перегляду та завантаження результатів роботи геоінформаційної системи масової оцінки земель.

Такий доступ уже реалізований в електронному кабінеті у сервісі Е-послуг Держгеокадастру та доступний у розділі «Е-послуги», підрозділі «Електронні сервіси» – «Електронні послуги, доступні після авторизації в особистому електронному кабінеті» (<https://e.land.gov.ua/services>).

Після авторизації будь-який користувач за кадастровим номером може отримати значення масової оцінки земельної ділянки.

Також на офіційному веб-сайті Держгеокадастру у розділі «Моніторинг земельних відносин» розміщено інформацію про стан реалізації пілотного проекту, методологію регресійного аналізу та отримані результати масової оцінки земельних ділянок.

2.3.2. Порівняння окремих показників масової оцінки земельних ділянок із показниками нормативної грошової оцінки

Як зазначалося вище, ситуація із ціноутворенням на ринку земель наразі є частково викривленою внаслідок дії на території України воєнного стану та ведення бойових дій.

Результати розрахунків показників масової оцінки земельних ділянок різних категорій демонструють неоднорідність співвіднесення масової оцінки земельних ділянок з показниками нормативної грошової оцінки таких ділянок, що у свою чергу може значно ускладнити напруцювання механізмів переходу від

нормативної грошової оцінки до масової оцінки як бази оподаткування платою за землю.

Нижче наведено приклади співвіднесення масової оцінки земельних ділянок із показниками нормативної грошової оцінки таких ділянок.

Землі сільськогосподарського призначення

Область	Середнє значення нормативної грошової оцінки (грн за 1 кв. м)	Середнє значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)	Кратність різниці	Максимальне значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)	Мінімальне значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)
Вінницька	4,59	15,06	3,3	108,33	1,78
Волинська	2,35	16,57	7,1	123,67	2,24
Дніпропетровська	4,13	30,29	7,3	138,63	2,09
Донецька	3,30	19,98	6,1	144,32	2,72
Житомирська	2,01	15,20	7,6	110,70	1,96
Закарпатська	4,79	25,75	5,4	133,64	2,44
Запорізька	3,09	16,73	5,4	153,04	2,35
Івано-Франківська	3,34	39,39	11,8	147,03	9,01
Київська	3,22	46,61	14,5	153,04	1,85
Кіровоградська	4,97	18,45	3,7	122,44	2,43
Луганська	2,67	15,15	5,7	88,94	2,53
Львівська	3,31	45,85	13,9	153,04	2,14
Миколаївська	3,13	16,60	5,3	115,09	2,97
Одеська	19,07	38,91	2,0	153,04	2,83
Полтавська	7,34	18,44	2,5	153,04	2,14
Рівненська	11,87	16,17	1,4	140,50	2,42
Сумська	3,71	10,78	2,9	59,60	1,79
Тернопільська	4,21	30,94	7,3	129,58	6,07
Харківська	4,12	23,98	5,8	153,04	1,79
Херсонська	2,45	14,53	5,9	122,43	2,18
Хмельницька	3,16	18,74	5,9	131,00	2,07
Черкаська	4,81	18,65	3,9	128,18	3,23
Чернівецька	3,94	33,69	8,6	140,37	7,35
Чернігівська	3,28	17,79	5,4	142,09	1,92
Загальний підсумок	4,70	23,51	5,0	131,03	2,93

Землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Область	Середнє значення нормативної грошової оцінки (грн за 1 кв. м)	Середнє значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)	Кратність різниці	Максимальне значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)	Мінімальне значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)
---------	---	--	-------------------	--	---

1	2	3	4	5	6
Вінницька	165	203	1,2	180 000	1
Волинська	127	139	1,1	16 517	1
Дніпропетровська	501	157	0,3	73 080	1
Донецька	73	51	0,7	1711	1
1	2	3	4	5	6
Житомирська	150	105	0,7	12 518	1
Закарпатська	279	227	0,8	23 164	1
Запорізька	160	135	0,8	48 571	1
Івано-Франківська	161	230	1,4	389 425	1
Київська	162	373	2,3	700 238	1
Кіровоградська	174	90	0,5	40 000	1
Луганська	62	26	0,4	3073	1
Львівська	250	308	1,2	31 529	1
Миколаївська	154	62	0,4	13 117	1
Одеська	351	357	1,0	28 986	1
Полтавська	181	78	0,4	8481	1
Рівненська	221	101	0,5	6818	1
Сумська	199	51	0,3	5724	1
Тернопільська	152	244	1,6	14 840	1
Харківська	403	265	0,7	44 740	1
Херсонська	218	129	0,6	6094	1
Хмельницька	120	133	1,1	22 694	1
Черкаська	126	134	1,1	18 164	1
Чернівецька	203	238	1,2	16 000	1
Чернігівська	118	118	1,0	9000	1
Загальний підсумок	251	287	1,1	83 505	1

Землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Область	Середнє значення нормативної грошової оцінки (грн за 1 кв. м)	Середнє значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)	Кратність різниці	Середнє максимальне значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)	Середнє мінімальне значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)
1	2	3	4	5	6
Вінницька	1118	556	0,5	12 532	1
Волинська	554	404	0,7	25 000	1
Дніпропетровська	2377	501	0,2	13 000	1
Донецька	261	206	0,8	1921	10
Житомирська	1034	452	0,4	9820	1
Закарпатська	1204	636	0,5	8055	1
Запорізька	1138	292	0,3	1418	8
Івано-Франківська	634	537	0,8	28 667	3
Київська	1011	1190	1,2	47 987	1
Кіровоградська	1142	1088	1,0	65 677	6

Луганська		76		325	13
Львівська	1289	1136	0,9	51 724	1
Миколаївська	815	356	0,4	2353	1
Одеська	1924	935	0,5	5131	1
Полтавська	977	365	0,4	5255	2
1	2	3	4	5	6
Рівненська	828	377	0,5	25 005	1
Сумська	876	279	0,3	3391	1
Тернопільська	538	532	1,0	11 500	1
Харківська	1735	553	0,3	18 356	1
Херсонська	537	351	0,7	2832	20
Хмельницька	732	312	0,4	3864	7
Черкаська	556	566	1,0	9204	1
Чернівецька	886	488	0,6	13 387	1
Чернігівська	521	228	0,4	2418	1
Загальний підсумок	1104	601	0,5	14 973	7

Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

Область	Середнє значення нормативної грошової оцінки (грн за 1 кв. м)	Середнє значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)	Кратність різниці	Середнє максимальне значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)	Середнє мінімальне значення масової оцінки (грн за 1 кв. м)
1	2	3	4	5	6
Вінницька	706	283	0,4	2815	1
Волинська	251	314	1,3	7544	2
Дніпропетровська	670	205	0,3	1104	1
Донецька	258	92	0,4	250	8
Житомирська	471	131	0,3	1213	2
Закарпатська	467	228	0,5	2700	1
Запорізька	266	138	0,5	447	5
Івано-Франківська	416	239	0,6	7305	1
Київська	283	327	1,2	20 979	1
Кіровоградська	283	163	0,6	487	3
Луганська		6		6	6
Львівська	442	351	0,8	4805	2
Миколаївська	526	388	0,7	1182	1
Одеська	641	406	0,6	3790	3
Полтавська	297	145	0,5	1235	1
Рівненська	317	4218	13,3	2 262 443	1
Сумська	303	34	0,1	108	1
Тернопільська	193	159	0,8	1096	1

Харківська	932	166	0,2	793	1
Херсонська	582	265	0,5	870	41
Хмельницька	313	129	0,4	785	1
Черкаська	231	160	0,7	3930	3
Чернівецька	332	290	0,9	10 824	3
1	2	3	4	5	6
Чернігівська	199	80	0,4	918	1
Загальний підсумок	452	422	0,9	93 684	2

2.4. Підготовка пропозицій щодо запровадження в Україні масової оцінки земель, її проведення та використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю

Для запровадження масової оцінки земель як бази для оподаткування платою за землю, з урахуванням підпункту 2.5.5.1.8 додатка 2 до Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки необхідним буде прийняття таких нормативно-правових актів:

1) щодо внесення комплексних змін до Закону України «Про оцінку земель», що передбачатимуть:

надання повноважень Кабінетові Міністрів України щодо затвердження методики масової оцінки земель;

втрату чинності положеннями Закону про визначення такого виду оцінки як нормативна грошова оцінка земельних ділянок;

доповнення новим положеннями щодо:

запровадження такого виду оцінки земель, як масова оцінка;

встановлення обов'язку проведення оновлення масової оцінки земель не рідше одного разу на два роки;

передбачення обов'язку надання заінтересованим особам відомостей щодо масової оцінки земель та визначених на їх базі земельного податку та/або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності;

передбачення перехідного періоду для переходу від нормативної грошової оцінки земельних ділянок до масової оцінки земель;

процедуру оскарження результатів масової оцінки земель.

2) внесення змін до Податкового кодексу України щодо заміни визначення бази оподаткування платою за землю з нормативної грошової оцінки земельних ділянок на масову оцінку земель, перегляду граничних розмірів ставок земельного податку та розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форм власності, перегляду інших норм Податкового кодексу України, які передбачають використання нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

3) постанови Кабінету Міністрів України щодо затвердження методики масової оцінки земель.

Також з метою зниження соціальної напруги серед землевласників та землекористувачів перед запровадженням масової оцінки земель необхідно провести інформаційну кампанію із залученням громадських організацій, профільних асоціацій різних сфер економіки держави щодо:

освітлення методології проведення масової оцінки земель;

її відмінності від нормативної грошової оцінки земель;

результатів масової оцінки земель та їх співвіднесення з нормативною грошовою оцінкою земель;

особливостей застосування масової оцінки земель для цілей оподаткування та часових меж цього процесу.

Окрему увагу слід приділити інформаційно-роз'яснювальній роботі з органами місцевого самоврядування щодо необхідності перегляду їх рішень про встановлення ставок земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності на основі масової оцінки земель.

Незважаючи на те, що на сьогодні створена та функціонує система масової оцінки земельних ділянок, слід урахувати той чинник, що наявні випадки, коли транзакції за певними кодами видів цільового призначення здійснюються поодинокі або взагалі не здійснюються або діє законодавча заборона на відчуження (землі оборони, природно-заповідного фонду). Як наслідок, маємо відсутність відповідних транзакцій.

Окремої уваги потребує той факт, що наразі ситуація із ціноутворенням на ринку земель часто є викривленою внаслідок дії на території України воєнного стану та ведення бойових дій. Крім того, слід ураховувати, що початок автоматичного обміну інформацією між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно припав на розпал пандемії Covid-19.

Зазначені чинники справляють негативний вплив на динаміку розвитку ринку земель та спотворюють показники цін на земельні ділянки, що у свою чергу негативно позначатиметься під час використання масової оцінки земель як бази оподаткування платою за землю.

Зазначений вище аналіз демонструє, що для прийняття зваженого рішення щодо можливості запровадження масової оцінки земель як бази оподаткування платою за землю сучасний стан розвитку ринку земель та наявна кількість транзакцій із земельними ділянками за переважною більшістю видів використання земельних ділянок є недостатніми і, відповідно, можуть призвести до вкрай негативних наслідків як для місцевих бюджетів, так і для землевласників та землекористувачів.

Підсумовуючи викладене, пропонуємо продовжити строк реалізації пілотного проекту на 2 роки для подальшого наповнення Баз даних актуальною інформацією щодо угод купівлі-продажу земельних ділянок усіх категорій та форм власності, та подальшого вдосконалення математико-статистичної моделі масової оцінки земель.
