

DOI: 10.32347/2786-7269.2024.8.405-418

УДК 332.74:711.4

к.т.н., доцент **Зигун А.Ю.**,  
alinazygun@gmail.com, ORCID: 0000-0002-1743-2294,  
Національний університет «Полтавська політехніка  
імені Юрія Кондратюка»,  
к.т.н. **Лещенко М.В.**,  
mv.leshchenko@gmail.com, ORCID: 0000-0003-4618-7053,  
Полтавський науково-дослідний  
експертно-криміналістичний центр МВС України,  
к.т.н., доцент **Авраменко Ю.О.**,  
avramenko.pntu@gmail.com, ORCID: 0000-0003-2132-5755,  
**Клепко А.В.**, nastena.klepko@gmail.com, ORCID: 0000-0001-7200-1510,  
**Плешинець А.В.**,  
artem121197333@gmail.com, ORCID: 0009-0004-8352-9010,  
Національний університет «Полтавська політехніка  
імені Юрія Кондратюка»

## **ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ОРГАНІЗАЦІЇ НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ**

*Грошова оцінка земель населених пунктів проводиться з ціллю створити умови для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, під заставу, спадщину, при купівлі-продажу земельної ділянки, при даруванні, ціноутворенні, оренді, визначенні ставок земельного податку.*

*З 10 листопада 2021 року грошова оцінка земель виконується відповідно до «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 та встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка застосовується у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель».*

*Ключові слова: земельні відносини; нормативно-грошова оцінка земель; Методика нормативної грошової оцінки; населені пункти*

**Постановка проблеми.** З введенням нової методики нормативно-грошової оцінки земельних ділянок, виникає низка запитань та уточнень до неї, особливо в період правового режиму при дії воєнного стану.

**Актуальність і новизна роботи** полягає в подальшому розвитку дослідження питання з нормативно-грошової оцінки земель в Україні та

удосконаленню системи організації нормативно-грошової оцінки земель у межах населених пунктів.

### **Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

Дослідженнями нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів в різні роки займалися багато вчених, зокрема Лихогруд О.М. у своїй праці [8] проаналізував історичні передумови оцінки земель населених пунктів в Україні. У роботі [9] розглядалися питання реформації нормативної правової бази грошової оцінки земель населених пунктів. В результаті були запропоновані конкретні заходи зі зміни методики розрахунку вартості земельних ділянок.

Гадайчук В. М. [10] обґрунтував підхід до проблеми нормативної грошової оцінки земель населених пунктів при умові ринкових відносин, навів наочні приклади неузгодженості даних нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в динаміці економічних процесів, обґрунтував результати негативного впливу на регіональний розвиток економіки.

Токарев М.Н., Доброходова О.В., Нестеренко С.Г., Радзінська Ю.Б. та Чубукин Р.Ю. у своїй роботі [11] дослідили методичні основи оцінки земель населеного пункту з урахуванням впливу вулично-дорожньої мережі.

Такі науковці як Харченко А.М. та Чечуга О.С. у своїй роботі [12] розробили алгоритм щодо удосконалення грошової оцінки земель при їх відведенні під автомобільні дороги в межах населеного пункту, реалізація якого дасть можливість ефективно підійти до процесу оцінки і покращити інформаційну і методичну основи оцінювання земельних ділянок.

Дослідженням питанням нормативно-грошової оцінки в Україні займалося досить багато як науковців, так і звичайних аналітиків. Досить детально, практичної точки зору, питання описали у своїх статтях експерт з просторового планування Програми «U-LEAD з Європою» Олександр Гнітецький [13], Віктор Онищенко та Ганна Чернишова [14].

10.11.2021 набрала чинності Постанова КМУ від 03.11.2021 року № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [3], якою уряд затвердив нову Методику нормативно грошової оцінки землі та вніс зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

До 10.11.2021 одночасно існували три різні методики оцінки земель залежно від їх призначення:

- у межах населених пунктів;
- сільгосппризначення;
- несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Для цього розроблялося та затверджувалося три відповідних види технічної документації. В результаті показники оцінки суміжних ділянок іноді

дуже відрізнялися між собою. Постанова № 1147 звела попередні три методики в одну та уніфікувала проведення такої оцінки, відповідно урядом скасовано постанови, що затверджували методики попередніх нормативно-грошових оцінок.

Нова Методика встановлює, що об'єкт нормативно-грошової оцінки (НГО) – це земельні ділянки всіх категорій і форм власності в межах території територіальної громади. НГО затверджує рада відповідної громади для всіх земель у межах підконтрольної для неї території. Адже вона отримує податки. Тобто громади не повинні замовляти значні обсяги технічної документації. Вони повинні замовити одну НГО у межах цієї ж територіальної громади. Слід зазначити, що оцінюються відразу всі землі.

Нова Методика уміщує ті ж підходи до оцінки земель, які були передбачені трьома попередніми. Проте формула розрахунку НГО в ній наведена одна. В цій формулі всі показники та коефіцієнти об'єднані з трьох попередніх методик.

Крім того, також новою Методикою передбачається результати оцінки всієї території громади вносити до електронної системи Державного земельного кадастру, що в разі потреби в подальшому землекористувачі і землевласники на підставі внесених відомостей до Державного земельного кадастру матимуть можливість отримати інформацію про окрему земельну ділянку.

Для наглядної динаміки в таблиці 1 наведено основні зміни від попередніх методик НГО до нової.

Таблиця 1

Динаміка змін методик НГО

Було до 10.11.2021	Стало після 10.11.2021
Для різних категорій земель було три різні методики проведення нормативно-грошової оцінки	Стала одна методика, яка передбачає проведення оцінки всіх земель відразу. Їхні результати повинні вноситися до електронної системи Державного земельного кадастру
Для земель промисловості, де не проведена НГО, бізнес сплачував податок по середній вартості ріллі в області. Вона щонайменше в 15 разів менша ніж вартість земель промисловості	Після проведення, за новою методикою, територіальними громадами НГО, вартість земель повинна зрости до максимальної

24 червня 2022 року Мінагрополітики затвердило наказом № 376 усереднені показники нормативної грошової оцінки земель [6]. Даним наказом

передбачено, що на одиницю площі усереднені показники нормативної грошової оцінки земель використовуються у період правового режиму, коли діє воєнний стан.

Разом з цим, затверджені усереднені показники нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі для:

- земель житлової і громадської забудови, рекреаційного призначення, транспорту, промисловості, зв'язку, оборони, енергетики і іншого призначення, та для земельних ділянок, що за основним цільовим призначенням не віднесені до категорії земель;

- земель природно-заповідного і іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель оздоровчого призначення, земель водного фонду та лісогосподарського призначення;

- земель сільськогосподарського призначення.

З 25 липня 2022 року Держгеокадастром, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 01 липня 2022 р. № 753 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [2], запроваджено автоматичне формування витягу про нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Серед напрямів нормативної грошової оцінки оцінка земель населених пунктів займає особливе місце. Незважаючи на порівняно невелику частку, яку становлять землі населених пунктів, саме тут зосереджені основний виробничий і соціальний потенціали нашої держави. Більшість земельно-майнових операцій відбувається на земельних ділянках, розташованих у населених пунктах. Тому вивчення закономірностей здійснення грошової оцінки земель населених пунктів має велике теоретичне й практичне значення.

Отже, проаналізувавши останні дослідження та публікації, можна зробити висновок, що з кінця 2021 року введена нова методика нормативної грошової оцінки земель, яка змінює методичні підходи підрахунку вартості земель. Але з введенням нової методики, виникає низка запитань та уточнень до неї, особливо в період правового режиму при дії воєнного стану.

**Мета даної роботи** – вдосконалення методичних підходів щодо системи організації нормативно-грошової оцінки земель у межах населених пунктів.

**Методами даного дослідження** є теоретичні методи (аналіз джерел, метод узагальнення, метод порівняння, метод пояснення, аналізу вихідних та отриманих в ході дослідження даних); аналіз методів розрахунку при проведенні нормативної грошової оцінки; графічний: для наочного подання отриманої інформації та відображення результатів дослідження.

**Основний зміст дослідження.**

Якісні та кількісні показники, параметри, що регламентують розроблення і випуск технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів; вимоги до змісту та структури технічної документації встановлює СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Із введенням в дію 10.11.2021 нової Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок (Методика), об'єктом нормативної грошової оцінки відтоді стали земельні ділянки в межах території територіальної громади усіх категорій та форм власності. Тепер їх методика не поділяє на сільськогосподарські, не сільськогосподарські та землі населених пунктів.

Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок базується на методологічних засадах, визначених Законом України «Про оцінку земель».

Відповідно до методики, межі земель територіальної громади, в тому числі межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), які входять у склад території територіальної громади, використовуються відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, проте, коли відомості про ці межі не занесені в Державний земельний кадастр, – на основі проектів формування території та встановлення меж сільських, селищних рад. Також можуть використовуватися інші матеріали, за якими згідно з законодавством, котре діяло на час їх затвердження, виконувалося встановлення або змінення їх меж. В випадку відсутності цих матеріалів та до часу внесення в Державний земельний кадастр відомостей про ці межі, та межі території територіальної громади ради вважаються дані, які відповідають межах, які відображаються на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, а межами територіальної громади вважаються дані відповідно до зовнішніх меж юрисдикції ради територіальної громади (населених пунктів), що увійшли до її складу.

Відповідно до Нової методики, нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні,$$

де Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів; Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі; Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст; Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення; Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної

ділянки;  $K_{цп}$  – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;  $K_{мц}$  – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;  $K_{ні}$  – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Відповідно до додатка 1 Нової методики приймається норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд), а саме – для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням.

Коефіцієнт  $K_{м1}$ , який враховує розташування земель територіальної громади у зоні впливу великих міст, приймається згідно з додатком 3 Нової методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для територіальних громад, які знаходяться поза зонами впливу великих міст, та для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення і земель водного фонду коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст ( $K_{м1}$ ).

Коефіцієнт  $K_{м2}$ , що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів, береться для територій окремих населених пунктів згідно з додатком 4 Нової методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, населених пунктів, які не вказані в додатку 4 Нової методики, та земельних ділянок поза межами населених пунктів,  $K_{м2}$

Коефіцієнт  $K_{м3}$ , що враховує розташування території територіальної громади у межі зони радіаційного забруднення, береться згідно з додатком 5 Нової методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель

природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Для територій територіальних громад, які не входять у зону радіаційного забруднення, і земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, коефіцієнт Км3 застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт Км4 характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки. Для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, Км4 диференціюється за оціночними районами.

Загальна територія, яка перебуває у межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради чи у межах земель територіальної громади, ділиться на оціночні райони, які мають в більшості однотипні функціонально-планувальні характеристики і обмежені такими межами та рубежами:

- природні: морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо;
- антропогенні: дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо;
- адміністративні: межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад;
- інші: межі кадастрових кварталів тощо.

При виділенні меж оціночних районів допускається використовувати матеріали генеральних планів населених пунктів.

Коефіцієнт Км4, котрий характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки, розраховується в результаті геоінформаційного моделювання. Для сільських, селищних, міських рад і територіальних громад, чисельність населення яких менше 50 тис. осіб, коефіцієнт Км4 може розраховуватися для кожного оціночного району за принципом бальної оцінки відповідно до критеріїв економічної цінності, які приведені у додатку 6 Нової методики. Значення коефіцієнта Км4 для оціночного району обчислюється як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади.

Якщо для оціночного району розрахункове значення коефіцієнта  $K_{м4}$  перевищує граничні максимальні значення, які наведені у додатку 7 Нової методики, то приймається відповідне граничне максимальне значення.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт  $K_{м4}$  приймається рівним 1.

Коефіцієнт  $K_{цп}$ , який враховує цільове призначення земельної ділянки, приймається згідно з додатком 8 Нової методики.

Коефіцієнт  $K_{мц}$ , який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, та для земельних ділянок, що не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатку 10 Нової методики.

Коефіцієнт  $K_{мц}$  для земель водного фонду приймається для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення – 1,2, для інших земельних ділянок – 1.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки становить 1,10 так як норматив капіталізованого рентного доходу затверджений станом на 01.01.2020 року, а значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за 2020 рік становив 1,0, а згідно з інформацією, наданою Державною службою статистики України, індекс споживчих цін за 2021 рік становить 110%, значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за 2021 рік становить 1,10 [15], отже:

$$K_{ні} = 1,00 * 1,10 = 1,10.$$

Під час проведення дослідження було проведено розрахунки нормативної грошової оцінки земель населеного пункту с. Милорадове Великорублівської територіальної громади за методикою:

- яка діяла до 10 листопада 2021 року було отримано середню (базову) вартість  $1 \text{ м}^2$  земель села Милорадове 156,26 грн/м<sup>2</sup>;
- яка діє зі 10 листопада 2021 року – 167,32 грн/м<sup>2</sup>.



Для наглядності, базову вартість земель населеного пункту с. Милорадове зображено на рис. 1.

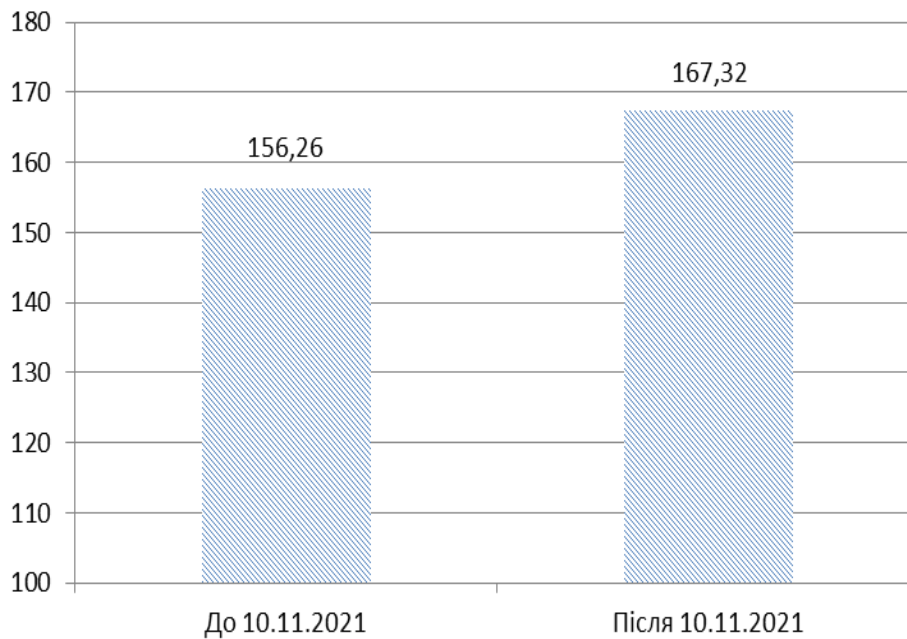


Рис. 1. Базова вартість земель населеного пункту с. Милорадове

Проаналізувавши формулу визначення нормативної грошової коефіцієнти Нової методики, очевидно, що майже всі коефіцієнти відомі з додатків Нової методики. Лише один коефіцієнт Км4 розраховувався окремо для кожного оцінювального району.

Основу формули становить коефіцієнт Нрд, який залежить від кількості населення у населеному пункті, який є адміністративним центром територіальної громади.

Вагомий внесок у визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів робить коефіцієнт Кмц, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), відповідно до чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади.

Порівнюючи вартість земель населеного пункту с. Милорадове Великорублівської територіальної громади по економіко-планувальних зонах, розрахованої по методиках, затверджених до та після 10.11.2021, її результати зведено в порівняльний графік (Рис. 2).

Також досить значний вплив на нормативну грошову оцінку земель має коефіцієнт Кцп, оскільки після зміни Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, який затверджений Постановою КМУ від 28.07.2021, наприклад, секція К «Землі запасу...» видалена зовсім, а такі види земель наявні окремо у кожній секції.

Загалом враховуючи результати отриманих досліджень показали, що розрахунок нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів за Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що введена в дію з 10.11.2021, підвищує вартість 1 м<sup>2</sup> земель населених пунктів. Це дозволить збільшити надходження коштів до місцевого бюджету.

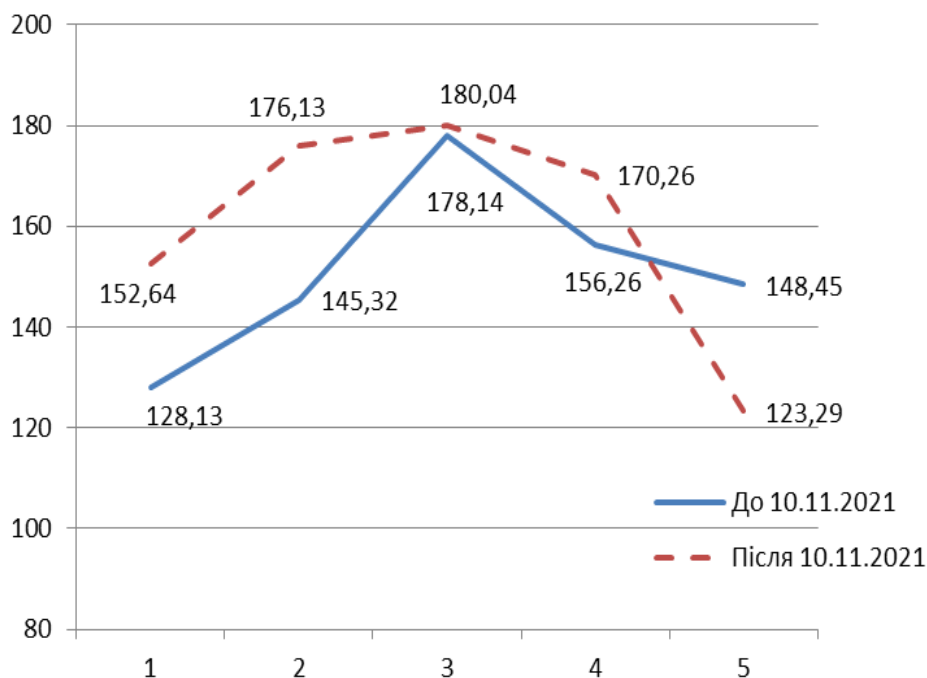


Рис. 2. Вартість земель населеного пункту с. Милорадове по економіко-планувальних зонах

Враховуючи, що нормативна грошова оцінка земель за новою методикою виконується для територіальної громади, кожній громаді окремо необхідно розібратися з розрахунками, бо від цих знань залежить сума коштів, що надходить до місцевого бюджету.

Також залишається відкритим питання щодо розрахунку вартості земель населених пунктів, яка залежить від чисельності населеного пункту, що є адміністративним центром громади, при цьому землі населеного пункту:

- мають малу чисельність населення;
- територіально розташовані у далекій доступності до центру громади;
- не мають виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення;
- далеко розташовані до авто- чи залізничного вокзалу (станції);
- мають обмеження інженерної інфраструктури (електро-, газо-, водопостачання та водовідведення) або зовсім її відсутність;
- відсутність соціальної інфраструктури;
- інші фактори, які знижують вартість земель.

**Висновки.** Вище наведені результати досліджень дозволяють зробити рекомендації, що при розрахунку вартості земель населених пунктів, яка залежить від чисельності населеного пункту, що є адміністративним центром громади, необхідно враховувати чисельність населення безпосередньо населеного пункту, нормативно-грошова оцінка земель якого визначається.

### Список використаної літератури

1. Земельний кодекс України: Закон від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.07.2022 № 753 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/753-2022-%D0%BF#Text>.
3. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України; Методика, Нормативи, Коефіцієнти, Критерії, Заява, Форма типового документа, Витяг, Перелік від 03.11.2021 № 1147 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF/sp:max50:nav7:font2#Text>.
4. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Наказ Мінагрополітики України; Порядок, Коефіцієнти [...] від 25.11.2016 № 489 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>.
5. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
6. Про затвердження усереднених показників нормативної грошової оцінки земель: Наказ Мінагрополітики від 24.06.2022 № 376 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0771-22#Text>.
7. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навч. посіб. Львів, 2021. 344 с.
8. Лихогруд О.М. Історичні аспекти формування процесу оцінювання земель населених пунктів в Україні. Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. Вип. 10. С. 637–641.
9. Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній бази. Економіка АПК. 2010. № 18. С. 8–12.
10. Гадайчук В.М. Недоліки проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в умовах ринкової економіки. Збірник науково-технічних праць: Науковий вісник НЛТУ України. 2013. Вип. 23.11. С. 215–222.
11. M.N. Tokarev, O.V. Dobrokhodova, S.H. Nesterenko, Y.B. Radzinska and R.Y. Chubukyn. Methodological bases of assessment of lands of a populated item, taking into account the influence of road networks. TRANSBUD-2019 IOP Conf. Series: Materials Science and Engineering. № 708 (2019) 012033. Doi:10.1088/1757-899X/708/1/012033.
12. Харченко А.М, Чечуга О.С. Розроблення пропозицій щодо удосконалення грошової оцінки земель при їх відведенні під автомобільні дороги в межах населеного пункту. Збірник наукових праць «Дороги і мости». 2020. Вип. 21. С. 217–225. <https://doi.org/10.36100/dorogimosti2020.21.217>.
13. Гнітецький О. Нова методика нормативної грошової оцінки: одна замість трьох. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14256>.

14. Онищенко В., Чернишова Г. Нормативна грошова оцінка землі 2021 // Головбук. Дата оновлення: 02.12.2021. URL: <https://www.golovbukh.ua/article/7368-normativna-groshova-otsnka-zeml-2021>.

15. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2022 р. URL: <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2022/>.

PhD, Associate Professor, **Zyhun Alina**,  
National University «Yuriy Kondratyuk Poltava Polytechnic»,  
PhD, **Leshchenko Maryna**,  
Poltava Research Expert and Forensic  
Center of the Ministry of Internal Affairs of Ukraine,  
PhD, Associate Professor, **Avramenko Yurii**,  
**Kliepko Anastasiia**, **Pleshynets Artem**,  
National University «Yuriy Kondratyuk Poltava Polytechnic»

## **IMPROVEMENT OF THE SYSTEM FOR ORGANIZING NORMATIVE MONETARY VALUATION OF LAND WITHIN SETTLEMENTS**

The monetary valuation of land within settlements is conducted with the aim of creating conditions for economic regulation of land relations during the transfer of ownership, mortgage, inheritance, purchase and sale of land plots, gifting, pricing, leasing, and determination of land tax rates.

Starting from November 10, 2021, the monetary valuation of land is carried out in accordance with the "Methodology for Normative Monetary Valuation of Land Plots" approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1147 dated November 3, 2021. It provides the methodological principles for the normative monetary valuation of land plots, which is applied in cases determined by the Law of Ukraine "On Land Valuation".

However, with the new methodology being implemented, a number of questions and clarifications to it have arisen, especially during the period of martial law. Since then, land plots of all categories and forms of ownership within the territory of a territorial community have become the object of normative monetary valuation. They are no longer divided into agricultural, non-agricultural, and lands of settlements.

Among the areas of regulatory monetary valuation, the valuation of land in settlements has a special place. Despite the comparatively small percentage of land in settlements, it is exactly here where the main production and social potential of our country is concentrated. Most land and property transactions take place on land plots located in settlements. Therefore, the study of the regularities of monetary valuation of land in settlements is of great theoretical and practical importance.

The new Methodology contains the same approaches to land valuation as the three previous ones. However, it contains a single formula for calculating the NMV. This formula combines all indicators and coefficients from the three previous methods.

That is why it is an important and urgent issue to improve methodological approaches to the system of organization of normative monetary valuation of land in settlements.

Keywords: land relationships; Normative monetary valuation of lands; purchase and sale; pricing; Methodology of Normative Monetary Valuation; settlements; regulatory system; improvement of methodological approaches to monetary valuation.

### REFERENCES

1. Land Code of Ukraine: Law of 25.10.2001 No. 2768-III // Database "Legislation of Ukraine" / Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. {in Ukrainian}
2. On Amendments to the Methodology of Normative Monetary Valuation of Land Plots: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 01.07.2022 No. 753 // Database "Legislation of Ukraine" / Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/753-2022-%D0%BF#Text>. {in Ukrainian}
3. On Approval of the Methodology for Normative Monetary Valuation of Land Plots: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine; Methodology, Standards, Coefficients, Criteria, Application, Form of a standard document, Extract, List of 03.11.2021 No. 1147 // Database "Legislation of Ukraine" / Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF/sp:max50:nav7:font2#Text>. {in Ukrainian}
4. On Approval of the Procedure for Normative Monetary Valuation of Lands of Settlements: Order of the Ministry of Agrarian Policy of Ukraine; Procedure, Coefficients [...] of 25.11.2016 No. 489 // Database "Legislation of Ukraine" / Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>. {in Ukrainian}
5. On Land Management: Law of Ukraine dated 22.05.2003 № 858-IV // Database "Legislation of Ukraine" / Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>. {in Ukrainian}
6. On approval of averaged indicators of Normative Monetary Valuation of Land Plots: Order of the Ministry of Agrarian Policy of 24.06.2022 No. 376 // Database "Legislation of Ukraine" / Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0771-22#Text>. {in Ukrainian}

7. Pankiv Z., Yamelynets T. Normative monetary valuation of land in Ukraine: a textbook. Lviv, 2021. 344 с. {in Ukrainian}
8. Historical aspects of the formation of the process of Land Valuation of settlements in Ukraine. Global and national problems of the economy. 2016. Issue 10. C. 637-641. {in Ukrainian}
9. Dekhtyarenko Y.F., Mantsevych Y.M., Palekha Y.M. Normative Monetary Valuation of Lands of settlements: the need for changes in the legal and methodological framework is ripe. *Ekonomika APK*. 2010. № 18. C. 8-12. {in Ukrainian}
10. Gadaychuk V.M. Disadvantages of conducting Normative Monetary Valuation of Land Plots of settlements in a market economy. Collection of scientific and technical works: Scientific Bulletin of NLTU of Ukraine. 2013. Issue 23.11. P. 215-222. {in Ukrainian}
11. M.N. Tokarev, O.V. Dobrokhodova, S.H. Nesterenko, Y.B. Radzinska and R.Y. Chubukyn. Methodological bases of assessment of lands of a populated item, taking into account the influence of road networks. *TRANSBUD-2019 IOP Conf. Series: Materials Science and Engineering*. № 708 (2019) 012033. Doi:10.1088/1757-899X/708/1/012033. {in English}
12. Kharchenko A.M., Chechuga O.S. Development of proposals for improving the Monetary Valuation of Land Plots for their allocation for highways within the settlement. Collection of scientific papers "Roads and Bridges". 2020. Issue 21. C. 217-225. <https://doi.org/10.36100/dorogimosti2020.21.217>. {in Ukrainian}
13. New methodology of Normative Monetary Valuation: One Instead of Three. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14256>. {in Ukrainian}
14. Onishchenko V., Chernysheva G. Normative Monetary Valuation of Land 2021 // *Golovbukh*. Date of update: 02.12.2021. URL: <https://www.golovbukh.ua/article/7368-normativna-groshova-otsnka-zeml-2021>. {in Ukrainian}
15. Directory of indicators of Normative Monetary Valuation of Land Plots of Settlements as for 01.01.2022: <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2022/>. {in Ukrainian}