



## ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40  
E-mail: [inform@drs.gov.ua](mailto:inform@drs.gov.ua), Сайт: [www.drs.gov.ua](http://www.drs.gov.ua), код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

### РІШЕННЯ

#### про погодження проекту регуляторного акта

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” розглянула проект постанови Кабінету Міністрів України “Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок” (далі – проект постанови) та документи, що надані до нього листом Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 28.12.2020 № 2852-02/76403-03.

За результатами розгляду проекту постанови та аналізу його регуляторного впливу на відповідність вимогам статей 4, 5, 8 і 9 Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, керуючись частиною четвертою статті 21 цього Закону України, Державна регуляторна служба України

вирішила:

погодити проект постанови Кабінету Міністрів України “Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок”.

Т. в. о. Голови

Олег МІРОШНІЧЕНКО



# КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

## ПОСТАНОВА

від « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 р. № \_\_\_\_\_

Київ

### Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що додається.

2. Установити, що затверджена до набрання чинності Методикою, зазначеної у пункті першому цієї постанови, технічна документація з нормативної грошової оцінки земель або земельних ділянок є чинною до початку застосування рішення відповідного органу місцевого самоврядування про затвердження нової технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

3. Внести до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598; 2013 р.) зміни, що додаються.

4. Визнати такими, що втратили чинність:

постанову Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (ЗП України, 1995 р., № 6, ст. 151; Офіційний вісник України, 2004 р., № 27, ст. 1782; 2012 р., № 42, ст. 1625; 2015 р., № 38, ст. 1142; 2016 р., № 93, ст. 3040);

постанову Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 97, ст. 3538);



ДОКУМЕНТ СЕД Мінекономіки АСКОД

Сертифікат 58E2D9E7F900307B040000007CF72E0074EE8200

Підписувач Петрашко Ігор Ростиславович

Дійсний з 30.03.2020 0:00 по 30.03.2022 0:00



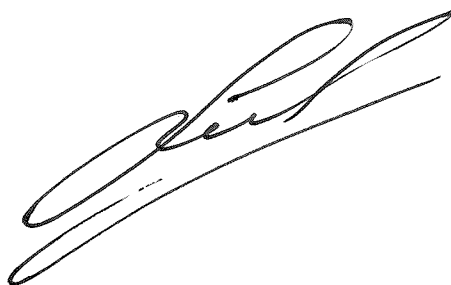
2852-02/76403-03 від 28.12.20:

постанову Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» (Офіційний вісник України, 2016 р., № 93, ст. 3040).

5. Ця постанова набирає чинності із 1 січня 2021 року.

Прем'єр-міністр України

Д. ШМИГАЛЬ



**МЕТОДИКА**  
**нормативної грошової оцінки земельних ділянок**

1. Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки та землі усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

2. Межі сіл, селищ, міст, а також межі території територіальної громади приймаються на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими, відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. У разі відсутності таких матеріалів і до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі сіл, селищ, міст, відомостями про такі межі, а також межі території територіальної громади (сільської, селищної, міської) ради, вважаються дані, що збігаються з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів за відомостями Державного земельного кадастру, а межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися.

3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за 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 згідно додатку 1 до цієї Методики;

Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення;



Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки;

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

4. Площа (Пд) та цільове призначення земельної ділянки приймаються за відомостями Державного земельного кадастру. У разі відсутності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі, площа та цільове призначення земельної ділянки приймаються згідно документації із землеустрою, на підставі якої здійснювалося формування цієї земельної ділянки, або документу, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

Чисельність населення населених пунктів та громад приймається відповідно до відомостей про чисельність наявного населення за даними (довідниками) спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади в галузі статистики за станом на 1 січня року, що передує року проведення оцінки.

5. Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд) приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) 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, приймається відповідно до додатку 1 до цієї Методики.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) 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 приймається відповідно до додатку 2 до цієї Методики.

6. Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст (Км1), приймається відповідно до додатку 3 до цієї 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 громад, що розташовані поза зонами впливу великих міст, а також 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, коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст (Км1) застосовується із значенням 1,0.

7. Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), приймається для територій окремих населених пунктів відповідно до додатку 4 до цієї Методики (крім 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). 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, що не зазначені у додатку 4 до цієї Методики, а також земельних ділянок за межами населених пунктів, коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується із значенням 1,0.

8. Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), приймається відповідно до додатку 5 до цієї 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). Території сільських, селищних, міських рад (в тому числі тих, де припинена діяльність місцевих рад) або об'єднаних територіальних громад, що входять до зони відчуження, зони безумовного (обов'язкового) відселення, зони гарантованого добровільного відселення та зони посиленого радіоекологічного контролю, визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 року № 106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про

порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи». Для територій громад, що не входять до зон радіаційного забруднення, та земель 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, який характеризує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), застосовується із значенням 1,0.

9. Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4), 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, диференціюється за оціночними районами.

Вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради, або території об'єднаної територіальної громади поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, об'єднаних територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. При виділенні меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не можуть перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, об'єднаних територіальних громад. Підлягають виділенню у окремі оціночні райони:

- смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ);

- землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;

- смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;

- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Площа оціночного району не може перевищувати 1000 га.

10. Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4), диференціюється за оціночними районами, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів:

неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;

доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;

рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення);

рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, лікарні, поліклінічні заклади, інші об'єкти соціальної інфраструктури);

екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);

складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);

привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради, або території об'єднаної територіальної громади, як об'єкту проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1,0.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4) визначається за результатами геоінформаційного моделювання. Для сільських, селищних, міських рад та об'єднаних територіальних громад із чисельністю населення менше 50 тис. осіб коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4), може визначатися для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, що наведені у додатку 6 до цієї Методики. Значення коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4), для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів громади.

Для оціночних районів, що сформовані в межах смуг відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ), смуг відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, смуг відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище, коефіцієнт, який характеризує



зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4), приймається рівним 1,0.

У разі, якщо розрахункове значення коефіцієнту, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4), для оціночного району перевищує граничні максимальні значення, наведені у додатку 7 до цієї Методики, приймається відповідне граничне максимальне значення.

Розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4), округляється до третього знаку після коми.

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, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4), застосовується із значенням 1,0.

11. Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), приймається відповідно до додатку 8 до цієї Методики.

12. Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за формулою:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр,$$

де Кпсгр – коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах природно-сільськогосподарського району, для відповідного угіддя та приймається відповідно до додатку 9 до цієї Методики;

Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Бпсгр – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатку 9 до цієї Методики.

У разі, якщо агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал бонітету на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним

цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнту, який враховує розташування громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для відповідного сільськогосподарського угіддя та приймається відповідно до додатку 9 до цієї Методики.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнту, який враховує розташування громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для несільськогосподарських угідь та приймається відповідно до додатку 9 до цієї Методики.

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів приймаються відповідно до затвердженої в установленому порядку технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України». Для сільськогосподарських угідь, на які відсутні картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів, при потребі може здійснюватися визначення агропромислових груп ґрунтів шляхом проведення ґрунтових обстежень.

13. Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), 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, приймається відповідно до додатків 10 та 11 до цієї Методики.

14. Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення приймається відповідно до додатку 12 до цієї Методики.

15. Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного