

Документ 1378-IV, чинний, поточна редакція — Редакція від 24.07.2021, підстава - [1423-IX](#)



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про оцінку земель

(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст.229)

{Із змінами, внесеними згідно із Законами
[№ 1808-IV від 17.06.2004](#), ВВР, 2004, № 38, ст.471
[№ 959-VI від 05.02.2009](#), ВВР, 2009, № 26, ст.324
[№ 1559-VI від 17.11.2009](#), ВВР, 2010, № 1, ст.2
[№ 1702-VI від 05.11.2009](#), ВВР, 2010, № 5, ст.40
[№ 4834-VI від 24.05.2012](#), ВВР, 2013, № 16, ст.136
[№ 5059-VI від 05.07.2012](#), ВВР, 2013, № 25, ст.251
[№ 5394-VI від 02.10.2012](#), ВВР, 2013, № 40, ст.534
[№ 5462-VI від 16.10.2012](#), ВВР, 2014, № 6-7, ст.80
[№ 1709-VII від 20.10.2014](#), ВВР, 2015, № 1, ст.2
[№ 222-VIII від 02.03.2015](#), ВВР, 2015, № 23, ст.158
[№ 2498-VIII від 10.07.2018](#), ВВР, 2018, № 37, ст.277
[№ 124-IX від 20.09.2019](#), ВВР, 2019, № 46, ст.295
[№ 132-IX від 20.09.2019](#), ВВР, 2019, № 46, ст.299
[№ 720-IX від 17.06.2020](#), ВВР, 2020, № 47, ст.408
[№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

{У тексті Закону слова "центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів" в усіх відмінках замінено словами "центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин" у відповідному відмінку згідно із Законом [№ 5462-VI від 16.10.2012](#)}

Цей Закон визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Основні терміни та їх визначення

У цьому Законі наведені нижче основні терміни вживаються в такому значенні:

бонітування ґрунтів - порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах;

валовий дохід - сукупні грошові надходження, які очікуються від реалізації прав на земельну ділянку;

вартість земельної ділянки - еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець;

дата оцінки земельної ділянки - дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка земельної ділянки та визначається її вартість. Для нормативної грошової оцінки земельної ділянки - дата, вказана в технічній документації;

{Абзац шостий частини першої статті 1 виключено на підставі Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

експертна грошова оцінка земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту;

земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

земельні поліпшення - зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо);

капіталізація - визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання;

метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід;

непрофесійна оцінка земель - оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються цим Законом;

нормативна грошова оцінка земельних ділянок - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами;

оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку земельної ділянки;

рентний дохід (земельна рента) - дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки;

ціна земельної ділянки - фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця;

чистий операційний дохід - різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу.

Стаття 2. Правове регулювання оцінки земель

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до [Конституції України](#), [Земельного кодексу України](#), [Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні"](#), цього Закону, законів України, інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Стаття 3. Об'єкти оцінки земель

Об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Стаття 4. Принципи проведення оцінки земель

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

- 1) законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- 2) єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- 3) безперервності процесу оцінки земель;
- 4) доступності використання даних з оцінки земель;
- 5) рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Стаття 5. Види оцінки земель

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- 1) бонітування ґрунтів;

{Абзац третій частини першої статті 5 виключено на підставі Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

- 2) грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

{Частину третю статті 5 виключено на підставі Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, 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.

{Частина п'ята статті 5 із змінами, внесеними згідно із Законами [№ 5059-VI від 05.07.2012](#), [№ 1709-VII від 20.10.2014](#)}

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

Стаття 6. Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- 1) органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- 2) юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);
- 3) фізичні особи - підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);
- 4) фізичні та юридичні особи - розробники документації із землеустрою згідно із [Законом України "Про землеустрій"](#) (у частині виконання робіт з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок).

{Стаття 6 із змінами, внесеними згідно із Законами [№ 222-VIII від 02.03.2015](#), [№ 5394-VI від 02.10.2012](#); в редакції Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Стаття 7. Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок та розробники технічної документації з оцінки земель

Оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог цього Закону та [Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні"](#).

Оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок не може бути особа, яка має судимість за корисливі кримінальні правопорушення, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку.

{Частина друга статті 7 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 720-IX від 17.06.2020](#)}

Розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є особи, які згідно із [Законом України "Про землеустрій"](#) мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою. Відповідність технічної документації з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок положенням нормативно-технічних документів, норм і правил засвідчується:

{Абзац перший частини третьої статті 7 із змінами, внесеними згідно із Законами [№ 124-IX від 20.09.2019](#), [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

- 1) у паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника;
- 2) в електронній формі - кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника з використанням кваліфікованої електронної позначки часу.

{Абзац третій частини третьої статті 7 в редакції Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

{Частина третя статті 7 в редакції Закону [№ 5394-VI від 02.10.2012](#)}

Стаття 8. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок проводиться навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, який забезпечує здійснення контролю за якістю професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

{Частина третя статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 5462-VI від 16.10.2012](#)}

{Частину четверту статті 8 виключено на підставі Закону [№ 5462-VI від 16.10.2012](#)}

Фізичні особи, які пройшли навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, отримують [кваліфікаційне свідоцтво](#).

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймає екзаменаційна комісія. Склад цієї комісії формується з представників органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок і які мають необхідний рівень підготовки з цих питань, та представників, делегованих саморегульованими організаціями оцінювачів у сфері оцінки землі, і затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, веде Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

[Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок](#), які отримали кваліфікаційне свідоцтво, встановлює Кабінет Міністрів України.

Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Стаття 9. Позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок

Рішення про позбавлення оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання) приймає екзаменаційна комісія за письмовим поданням заінтересованих осіб з таких підстав: неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки земель; рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок, яка проведена оцінювачем; наявності в оцінювача судимості за корисливі кримінальні правопорушення, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку; з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного свідоцтва; з'ясування факту порушення оцінювачем обмежень, встановлених [статтею 14](#) цього Закону.

{Частина перша статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 720-IX від 17.06.2020](#)}

Про прийняте екзаменаційною комісією рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, повідомляє оцінювача письмово у двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання екзаменаційної комісії.

Рішення про позбавлення оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок кваліфікаційного свідоцтва може бути оскаржено в судовому порядку.

Стаття 10. Права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель

Права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель визначаються цим Законом, [Законом України](#) "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та іншими законами України.

Стаття 11. Діяльність у сфері оцінки земель

Діяльність у сфері оцінки земель включає:

- 1) нормативно-методичне забезпечення оцінки земель;
- 2) навчальну діяльність;
- 3) реєстрацію у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників;

{Абзац четвертий статті 11 в редакції Закону [№ 5394-VI від 02.10.2012](#); із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 222-VIII від 02.03.2015](#)}

- 4) розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру;
- 5) рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;

{Абзац шостий статті 11 із змінами, внесеними згідно із Законами [№ 1808-IV від 17.06.2004](#), [№ 1702-VI від 05.11.2009](#); в редакції Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

- 6) затвердження технічної документації з оцінки земель відповідно до закону;
- 7) надання консалтингових послуг з оцінки земель;
- 8) іншу діяльність у сфері оцінки земель відповідно до закону.

Розділ II ЗАСАДИ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Стаття 12. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

[Нормативно-правові акти](#) з проведення оцінки земель затверджуються Кабінетом Міністрів України.

{Частина друга статті 12 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 124-IX від 20.09.2019](#)}

Стаття 13. Обов'язкове проведення грошової оцінки земельних ділянок

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- 1) визначення розміру земельного податку;
- 2) визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- 3) визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;

{Абзац четвертий частини першої статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 1709-VII від 20.10.2014](#)}

- 4) визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- 5) розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- 6) відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

{Частину першу статті 13 доповнено абзацом згідно із Законом [№ 5059-VI від 05.07.2012](#); в редакції Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

- 7) проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

{Частину першу статті 13 доповнено абзацом восьмим згідно із Законом [№ 2498-VIII від 10.07.2018](#)}

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- 1) відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого [абзацом сьомим](#) частини першої цієї статті;

{Абзац другий частини другої статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 5059-VI від 05.07.2012](#)}

- 2) передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону;

{Абзац третій частини другої статті 13 в редакції Закону [№ 132-IX від 20.09.2019](#)}

- 3) визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- 4) визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- 5) визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- 6) виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

{Абзац восьмий частини другої статті 13 виключено на підставі Закону [№ 132-IX від 20.09.2019](#)}

- 7) визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

{Абзац дев'ятий частини другої статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 2498-VIII від 10.07.2018](#)}

- 8) рішення суду.

Грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін договору.

{Частина третя статті 13 в редакції Закону [№ 132-IX від 20.09.2019](#)}

Органам державної влади, органам місцевого самоврядування, їх посадовим особам, а також особам, які відповідно до [Закону України](#) "Про запобігання

корупції" прирівнюються до осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, забороняється вимагати подання звіту експертної грошової оцінки земельної ділянки, якщо обов'язковість такої оцінки не встановлена законом.

{Статтю 13 доповнено частиною четвертою згідно із Законом [№ 132-IX від 20.09.2019](#)}

Стаття 14. Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок

Суб'єкти оціночної діяльності не можуть проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок у разі, якщо:

- 1) земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать суб'єкту оціночної діяльності або оцінювачам, які працюють у його складі;
- 2) оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок має родинні зв'язки із замовником оцінки земельної ділянки або суб'єктом господарювання, керівництво якого має родинні зв'язки із замовником;
- 3) земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать засновникам або учасникам суб'єкта оціночної діяльності.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, проведена з порушенням вимог цієї статті, а також проведена не суб'єктами оціночної діяльності, є недійсною.

Стаття 15. Підстави для проведення оцінки земель

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

{Частина перша статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Стаття 16. Порядок проведення бонітування ґрунтів

Бонітування ґрунтів проводиться відповідно до норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду.

{Частина перша статті 16 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 124-IX від 20.09.2019](#)}

Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років.

Бонітування ґрунтів проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до [Закону України](#) "Про землеустрій" .

{Частина третя статті 16 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 5394-VI від 02.10.2012](#)}

Стаття 17. {Статтю 17 виключено на підставі Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Стаття 18. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

{Частина перша статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 124-IX від 20.09.2019](#)}

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- 1) розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- 2) розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

{Частина друга статті 18 в редакції Закону [№ 959-VI від 05.02.2009](#)}

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до [Закону України "Про землеустрій"](#).

{Частина третя статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 5394-VI від 02.10.2012](#)}

Стаття 19. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

- 1) капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- 2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- 3) врахування витрат на земельні поліпшення.

Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

{Статтю 19 доповнено новою частиною згідно із Законом [№ 1559-VI від 17.11.2009](#)}

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, [Закону України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні"](#), а також інших нормативно-правових актів та норм і правил.

{Частина третя статті 19 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 124-IX від 20.09.2019](#)}

Стаття 20. Документація з оцінки земель

За результатами бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.

{Частина перша статті 20 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Розробники технічної документації з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель.

{Частина третя статті 20 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Користування матеріалами Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель здійснюється в порядку, встановленому [Законом України "Про землеустрій"](#).

{Частина четверта статті 20 в редакції Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Технічна документація з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, звіти про експертну грошову оцінку земельних ділянок державної та комунальної власності, звіти про експертну грошову оцінку земельних ділянок, що проводиться для цілей оподаткування, нарахування та сплати інших обов'язкових платежів, що справляються відповідно до законодавства, є публічною інформацією.

{Статтю 20 доповнено частиною п'ятою згідно із Законом [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

У разі якщо технічна документація з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок і звіт про експертну грошову оцінку земельних ділянок містять персональні дані фізичних осіб (реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта

громадянина України, місце проживання, дату народження фізичної особи), такі документи оприлюднюються та надаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, виключно після знеособлення персональних даних.

{Статтю 20 доповнено частиною шостою згідно із Законом [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Стаття 21. {Статтю 21 виключено на підставі Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Стаття 22. Рецензування звітів з експертної оцінки земельних ділянок

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню.

{Частина перша статті 22 із змінами, внесеними згідно із Законами [№ 1808-IV від 17.06.2004](#), [№ 5394-VI від 02.10.2012](#)}

Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом.

Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу заінтересованих осіб є їх письмове звернення до осіб, яким відповідно до цього Закону надано право здійснювати рецензування.

{Частина четверту статті 22 виключено на підставі Закону [№ 5394-VI від 02.10.2012](#)}

Порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається Кабінетом Міністрів України.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

- 1) оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;
- 2) експертними радами саморегулювальних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Стаття 23. Затвердження технічної документації з оцінки земель

Технічна документація з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

{Частина перша статті 23 в редакції Закону [№ 2498-VIII від 10.07.2018](#); із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки земельних ділянок може бути лише її невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

{Частина друга статті 23 в редакції Закону [№ 2498-VIII від 10.07.2018](#); із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру.

{Частина третя статті 23 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 5462-VI від 16.10.2012](#); в редакції Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Рішення рад, зазначених у цій статті, щодо технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок набирають чинності у строки, встановлені відповідно до [пункту 271.2](#) статті 271 Податкового кодексу України.

{Статтю 23 доповнено частиною четвертою згідно із Законом [№ 4834-VI від 24.05.2012](#)}

Стаття 24. Фінансування робіт з оцінки земель

Фінансування робіт з оцінки земель та земельних ділянок може проводитися за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів

землевласників і землекористувачів та інших джерел, не заборонених законом.

Розділ IV

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ. САМОРЕГУЛІВНІ ОРГАНІЗАЦІЇ У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Стаття 25. Державне регулювання у сфері оцінки земель

Державне регулювання у сфері оцінки земель полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю у цій сфері, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель.

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону.

{Частина друга статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 5462-VI від 16.10.2012](#)}

Моніторинг ринку земель здійснюється у складі моніторингу земельних відносин центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, на підставі відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про ціну (вартість) земельних ділянок, ціну (вартість) інших речових прав на земельні ділянки, розмір плати за користування чужими земельними ділянками. Результати моніторингу ринку земель публікуються не менше одного разу на три місяці. Моніторинг ринку земель здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

{Частина третя статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 5462-VI від 16.10.2012](#); в редакції Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Дані та результати моніторингу ринку земель є публічною інформацією та підлягають опублікуванню на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

{Частина статті 25 в редакції Закону [№ 1423-IX від 28.04.2021](#)}

Стаття 26. Саморегулівні організації у сфері оцінки земель

Порядок утворення та діяльність саморегулівних організацій у сфері оцінки земель визначаються законодавством про об'єднання громадян, а їх повноваження - [Законом України](#) "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

Саморегулівні організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування. Діяльність саморегулівних організацій у сфері оцінки земель не має на меті отримання прибутку.

[Порядок визнання центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, статусу саморегулівної організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.](#)

Розділ V

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Стаття 27. Відповідальність за порушення законодавства у сфері оцінки земель

Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель несуть відповідальність за порушення вимог законодавства у сфері оцінки земель відповідно до закону.

Стаття 28. Вирішення спорів

Спори між суб'єктами оціночної діяльності, пов'язані з оцінкою земель, вирішуються в судовому порядку.

Розділ VI ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.
2. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом:
 - 1) привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
 - 2) підготувати та внести на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення законодавчих актів України у відповідність із цим Законом;
 - 3) забезпечити приведення міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.
3. Внести до [Закону України](#) "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 47, ст. 251) такі зміни:
 - а) в [абзаці другому](#) частини другої статті 3 слова "у тому числі земельні ділянки" виключити;
 - б) у [частині другій](#) статті 15 слова "оцінка земельних ділянок" виключити.

Президент України
м. Київ
11 грудня 2003 року
№ 1378-IV

Л.КУЧМА