

– протягом короткострокового періоду доцільним є визначення та фіксація розміру державних видатків на рівні не більше 30% до ВВП. У подальшому за умови збільшення розміру дохідної частини бюджету можливим є збільшення і розміру витрат;

– важливим є збільшення частки видатків, в загальній їх сукупності, що мають «продуктивний» характер і пов'язані з розвитком пріоритетних галузей економіки та розвитком людського капіталу. Спрямування державних бюджетних ресурсів на підтримку галузей народного господарства дозволить вирішити проблему недостатнього обсягу товарної пропозиції та низького рівня конкурентоспроможності вітчизняних товарів та послуг, що призводить до виникнення диспропорції в обсягах експортних та імпорتنих товарних потоків. Спрямування державних видатків в такі галузі економіки України, як сільське господарство, легка та харчова промисловість, галузі обробної промисловості, дозволило б

забезпечити зростання доданої вартості за даними видами економічної діяльності, а також позитивним чином вплинуло на кількісні характеристики ВВП країни та темпи економічного зростання.

Список використаних джерел

1. Державна програма активізації розвитку економіки на 2013–2014 роки: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id
2. Перспективи економіки України в умовах глобальної макроекономічної нестабільності / Я.А. Жаліло, Д.С. Покришка, Я.В. Белінська, А.П. Павлюк [та ін.]. – К.: НІСД, 2013. – 120 с.
3. Постсоветский институционализм / Под ред. Р.М. Нуреева, В.В. Дементьева. – Донець: Каштан, 2005. – 480 с.
4. Україна: перспективи розвитку (Консенсус прогноз) / Міністерство економічного розвитку і торгівлі України. – 2012. – Вип. 31: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: www.me.gov.ua > ... > Прогнози.

О.В. КУСТОВСЬКА,
к.е.н., доцент кафедри землевпорядного проектування НУБіП України,
М.С. ЖУКОВА,

студентка магістратури другого року навчання факультету землевпорядкування НУБіП України

Справляння державного мита за посвідчення договорів відчуження та договорів оренди земельних ділянок

Стаття присвячена оцінці справляння митних платежів за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та договорів оренди земельних ділянок. Проаналізовані особливості справляння державного мита та необхідність справляння державного мита, а також спрощення даної процедури.

Ключові слова: мито, митні платежі, договори відчуження земельних ділянок.

Статья посвящена оценке взимания таможенных платежей за удостоверение договоров отчуждения земельных участков и договоров аренды земельных участков. Проанализированы особенности взимания государственной пошлины и доказана необходимость взимания государственной пошлины и упрощения данной процедуры.

Ключевые слова: пошлина, таможенные платежи, договоры отчуждения земельных участков.

The customs fees for certification of alienation of land and land lease agreements are analyzed. Authors considered the important role of state taxes collecting and the need to simplify this procedure.

Keywords: taxes, customs fees, contracts in terms of alienation of land.

Постановка проблеми. Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають

право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Діюче законодавство визначає перелік правочинів щодо відчуження земельних ділянок, для яких встановлено нотаріальну форму посвідчення і які підлягають державній реєстрації. При посвідченні даних угод обов'язковою складовою є справлення державного мита. У трансформації приватизації земельних ділянок державної та комунальної власності, підготовки функціонування ринку землі – питання справляння державного мита за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та договорів оренди землі набувають особливої актуальності, а процедура сплати державного мита потребує детально аналізу та спрощення.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Правові проблеми права власності на об'єкти нерухомості завжди були в центрі уваги. Зокрема, аналізу митної політики, становлення і розвитку митного законодавства присвятили праці такі науковці: Н. Беляєва, К. Іванов, В. Маслов, А. Мицак, О. Морозов, А. Мостовий, Ю. Напсо, П. Нікитюк, Т. Лісниченко, А. Сідаков, Є. Смирнова, С. Стеценко, В. Чигир та ін.

Метою статті є комплексний аналіз справлення державного мита за посвідченням договорів відчуження земельних ділянок та договорів оренди земельних ділянок, а також

проведення обґрунтування особливостей процесу справляння державного мита.

Виклад основного матеріалу. Мито як інститут митного права виконує такі функції: стимулюючу (регулюючу), охоронну та фіскальну. Ефективність реалізації кожної з функцій мита залежить від порядку та гнучкості механізму його справляння [1].

Порядок посвідчення договорів відчуження земельних ділянок врегульовано нормами Земельного кодексу, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, законів України «Про оцінку земель», «Про державну експертизу землевпорядної документації», «Про особисте селянське господарство», «Про фермерське господарство», іншими нормативно-правовими актами, в тому числі постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 №677, якою затверджено Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок», наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.99 №43 «Про затвердження Інструкції про складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі», Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 №1531, Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, затвердженим наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 №2, зі змінами та доповненнями, внесеними наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 22.03.2004 №80, Порядку здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 №439 (зі змінами), Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року №296/5 (далі – Порядок) [2]

Відповідно до положень статей 655, 656 Цивільного кодексу за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно і сплатити за нього певну грошову суму.

Предметом договору купівлі-продажу може бути товар, який є у продавця на момент укладення договору або буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому, зокрема під товаром можна розуміти земельну ділянку.

Відповідно до ст. 132 Земельного Кодексу України [3], згідно з якою в договорах відчуження, посвідчених нотаріусами, зазначалися: назва сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи); вид угоди; предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму); документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ді-

лянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); права та обов'язки сторін; кадастровий номер земельної ділянки; момент переходу права власності на земельну ділянку [2].

Угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації [4].

При посвідченні договорів відчуження земельних ділянок нотаріусами враховується суб'єктний склад осіб, які мають право на отримання прав на земельну ділянку, а також обмеження щодо суб'єктів права власності.

Відповідно до вимог ст. 80 Земельного кодексу України [3] суб'єктами права власності на землю є:

а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;

б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності;

в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності.

Іноземці юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації можуть бути суб'єктами права власності на землю у випадках, встановлених законодавством. Зокрема, право власності іноземними громадянами або іноземними юридичними особами на землі сільськогосподарського призначення не поширюються, а у разі виникнення цього права – земельна ділянка сільськогосподарського призначення має бути відчужена протягом одного року.

Відповідно до вимог частини четвертої ст. 55 Закону України «Про нотаріат» [5] посвідчення договорів щодо нерухомого майна провадиться за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін відповідного правочину [2].

При посвідченні договорів відчуження земельних ділянок нотаріус повинен встановити справжнє волевиявлення сторін на його укладення та перевірити чи відповідає зміст цього правочину вимогам закону.

Відповідно до статей 43, 44 Закону України «Про нотаріат» при вчиненні нотаріальної дії нотаріуси встановлюють особу учасників цивільних відносин, які звернулися за вчиненням нотаріальної дії. Особа віком до 16 років встановлюється за свідоцтвом про народження за умови підтвердження батьками (одним з батьків) того, що ця особа є їхньою дитиною [5].

Під час посвідчення правочинів визначається обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб, які беруть у них участь. Визначення обсягу цивільної дієздатності фізичної особи здійснюється за паспортом або за іншими документами, які унеможливають виникнення будь-яких сумнівів щодо особи громадянина, який звернувся за вчиненням нотаріальної дії. У разі потреби нотаріусу надається довідка про те, що особа не страждає на психічний розлад, який може вплинути на її здатність усвідомлювати свої дії та (або) керу-

вати ними. У разі наявності сумнівів щодо обсягу цивільної дієздатності фізичної особи, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, нотаріус зобов'язаний звернутися до органу опіки та піклування за місцем проживання відповідної фізичної особи для встановлення факту відсутності опіки або піклування над такою фізичною особою [5].

Якщо стороною договору відчуження земельної ділянки є юридична особа, нотаріус повинен перевірити правоздатність та дієздатність юридичної особи на підставі установчих документів, свідоцтва про державну реєстрацію і витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців цієї юридичної особи [5].

Нотаріусами перевіряються повноваження представників юридичних та фізичних осіб відповідно до вимог статті 44 Закону України «Про нотаріат» [5].

Для посвідчення договору купівлі–продажу земельної ділянки нотаріус також вимагає від фізичних осіб надання довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платників податків за даними Державного реєстру фізичних осіб платників податків, від юридичних осіб – код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій [2].

Якщо особа через свої релігійні або інші переконання у встановленому законом порядку відмовилася від прийняття реєстраційного номера, нотаріус перевіряє цей факт за її паспортом [6].

З метою посвідчення договорів відчуження земельних ділянок для перевірки належності земельної ділянки відчужувачу нотаріусам необхідно надати правовстановлювальні документи на земельну ділянку.

Також згідно зі ст. 81 Земельного кодексу України [3] право власності на земельну ділянку, набуто у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:

- придбання за договором купівлі–продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно–правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Оформлення речових прав на земельну ділянку відбувається відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Крім того, для посвідчення договорів відчуження земельних ділянок нотаріусам також необхідно надати такі документи:

- висновок про експертну грошову оцінку земельної ділянки. Виходячи з вимог ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» [7] для укладення договору купівлі–продажу земельних ділянок обов'язковим є проведення експертної оцінки земельних ділянок, зокрема у разі відчуження земельних ділянок,

що належать до державної або комунальної власності та на підставі рішення суду. Однак з огляду на те, що відповідно до п. 172.3 ст. 172 розділу IV «Податок на доходи фізичних осіб» Податкового кодексу України дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі–продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону, нотаріусам при посвідченні договорів відчуження земельних ділянок (крім міни та дарування), вважаємо, що необхідно вимагати звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки [2];

- витяг із Поземельної книги про земельну ділянку;
- витяг із Державного реєстру обтяжень рухомого майна про відсутність податкової застави;
- витяг з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна про відсутність заборони (арешту);
- витяг із Державного реєстру іпотек про відсутність обтяження нерухомого майна іпотекою.

У разі наявності заборони договір купівлі–продажу земельної ділянки, обтяженої боргом, посвідчується лише у разі згоди кредитора і набувача на переведення боргу на набувача, а в разі наявності податкової застави за умови письмової згоди відповідного податкового органу [6]. У випадку коли земельна ділянка знаходиться у спільній власності, договір купівлі–продажу підписується всіма співвласниками або уповноваженими ними особами.

Договір купівлі–продажу земельної ділянки, що нотаріально посвідчується, викладається у двох примірниках, один з яких залишається у справах нотаріуса. Але на бажання учасників правочину кожному з них видається по одному примірнику, про що зазначається у тексті правочину. Всі примірники підписуються учасниками правочину. Посвідчувальний напис вчиняється на всіх примірниках правочину. Відповідно до частини першої ст. 42 Закону України «Про нотаріат» нотаріальні дії вчиняються після їхньої оплати, а також у передбачених законом випадках після сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб та в день подачі всіх необхідних документів.

За нотаріальне посвідчення договорів відчуження земельних ділянок стягується державне мито у розмірі 1% суми договору (згідно з п. «а», «б» частини третьої ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України від 21.01.93 «Про державне мито» [8]). Відповідно до п. 18 ст. 4 вищезазначеного Декрету від сплати державного мита звільняються:

- громадяни, віднесені до категорій 1 і 2 постраждалих унаслідок Чорнобильської катастрофи;
- громадяни, віднесені до категорії 3 постраждалих унаслідок Чорнобильської катастрофи, – які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони станом на 1 січня 1993 року жили або відпрацювали у зоні безумовного (обов'язкового) відселення

ня не менше двох років, а у зоні гарантованого добровільно-го відселення – не менше трьох років;

– громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих унаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;

– інваліди Великої Вітчизняної війни та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;

– інваліди I та II груп.

Однак відповідно до абзацу другого пункту четвертого Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита, затвердженої наказом Головної державної податкової інспекції України 22.04.93 №15, державне мито по угодах, за якими одна сторона звільняється від сплати державного мита, сплачується повністю другою стороною (якщо вона також не звільнена від сплати мита).

Крім того, частиною другою ст. 19 Закону України «Про нотаріат» встановлено, що за надання державними нотаріусами додаткових послуг правового характеру, які не пов'язані із вчинюваними нотаріальними діями, а також технічного характеру справляється окрема плата у розмірах, що встановлюються Головним управлінням юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, головними управліннями юстиції в областях, містах Києві та Севастополі.

Після нотаріального посвідчення та державної реєстрації нотаріусом договору відчуження земельної ділянки у Державному реєстрі правочинів перехід права власності на набуту земельну ділянку має бути зареєстрований територіальним органом Держземагентства України за місцем знаходження земельної ділянки.

Статтю 19 Закону України від 06.10.98 №161–XIV «Про оренду землі» [9] встановлено, що договір оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.

За нотаріальне посвідчення договору оренди земельної ділянки має сплачуватися державне мито в розмірі та за ставкою, визначеними пп. «у» п. 3 статті 3 Декрету Кабінету Міністрів України від 21.01.93 №7–93 «Про державне мито» (зі змінами та доповненнями), яким ставку державного мита визначено в розмірі 0,01 відсотка від грошової оцінки земельної ділянки, що встановлюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. У разі відсутності грошової оцінки земель – 1% суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян [8].

При здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок використовується експертна грошова оцінка.

Платники державного мита несуть відповідальність за правильність його стягнення, а також за своєчасність і повноту зарахування до бюджету, передбачену законодавством України.

Висновки

Важливість сплати державного мита є явною. Процедура укладання цивільно-правової угоди, зокрема договору про відчуження земельної ділянки, є трудомісткою та потребує значної витрати часу для збору необхідних документів для здійснення цивільно-правової угоди. Зокрема, необхідно взяти до уваги режим роботи всіх необхідних структурних підрозділів, час видачі ними довідок та часи прийому звернень громадян, що є незручним та трудомістким процесом.

Для вирішення вказаних проблем пропонується:

– створення «єдиного вікна» для отримання необхідних довідок для укладання цивільно-правових угод, зокрема угод щодо відчуження земельних ділянок, договорів оренди земельних ділянок;

– можливість подавати документи та звертатися до структурних підрозділів органів Держземагентства в електронному вигляді;

– можливість отримання документів від структурних підрозділів Держземагентства та інших відповідних організацій в електронному вигляді, які будуть легітимними, зокрема для укладання договорів відчуження земельних ділянок та договорів оренди земельних ділянок.

Список використаних джерел

1. Мостовий А. Порядок справлення митних платежів / Мостовий А. // Митна справа України. – К., 2010. – №2 (68). – С. 22–26.
2. Офіційний сайт Головного управління юстиції у м. Києві [Електрон. ресурс]: – Режим доступу: <http://justicekyiv.gov.ua>.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 [Електрон. ресурс]: – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/stru/para0637#o637>.
4. Внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок: Закон України від 05.03.2009 №1066–VI [Електрон. ресурс]: – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1066-17>.
5. Про нотаріат: Закон України від 02.09.93 №3425–XII [Електрон. ресурс]: – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.
6. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Мін'юсту України від 22.02.2012 №296/5 [Електрон. ресурс]: – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>.
7. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 №1378–IV [Електрон. ресурс]: – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
8. Про державне мито: Декрет Кабінету Міністрів України від 21.01.91 [Електрон. ресурс]: – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/7-93>.
9. Про оренду землі: Закон України від 06.10.98 №161–XIV [Електрон. ресурс]: – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14/para0109#o109>.