

О.В. КУСТОВСЬКА,
к.е.н., доцент кафедри землевпорядного проектування,
Національний університет біоресурсів і природокористування України,
Р.А. ПОНОМАРЕНКО,
студентка магістратури факультету землевпорядкування,
Національний університет біоресурсів і природокористування України

Платність землекористування: проблеми та перспективи

У статті розглянуто проблеми та перспективи розвитку платності землекористувань. Подано рекомендації щодо купівлі-продажу земельних ділянок різного функціонального призначення.

Ключові слова: земельні ділянки, грошова оцінка, платність землекористування, земельний податок, орендна плата.

О.В. КУСТОВСКАЯ,
к.э.н., доцент кафедры землеустроительного проектирования,
Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины,
Р.А. ПОНОМАРЕНКО,
студентка магистратуры факультета землеустройства,
Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

Платность землепользования: проблемы и перспективы

В статье рассмотрены проблемы и перспективы развития платности землепользований. Даны рекомендации по купле-продаже земельных участков различного функционального назначения.

Ключевые слова: земельные участки, денежная оценка, платность землепользования, земельный налог, арендная плата.

The article considers the problems and prospects of payment for land uses. Recommendations on sale of land of different functions.

Keywords: land, monetary valuation, payment for land use, land tax, rent.

Постановка проблеми. Одним з основних принципів правового забезпечення раціонального використання і охорони земель є платність землекористування суб'єктів земельних відносин.

Принцип платності використання землі є обов'язковим для всіх власників землі й землекористувачів. При цьому платність землекористування не варто плутати з платними способами набуття права власності чи права оренди земельної ділянки у порядку, передбаченому чинним законодавством України та локальними нормативно-правовими актами. У разі набуття права власності чи права користування земельною ділянкою, у тому числі на умовах оренди, на умовах договору купівлі-продажу чи інших цивільно-правових угод юридичні та фізичні особи, інші суб'єкти земельних правовідносин не звільнюються від обов'язку здійснювати плату за землю у встановленому законодавством порядку. Після безоплатної приватизації земельних ділянок громадяни України не звільнюються від обов'язку своєчасно у визначених розмірах здійснювати плату за використання приватизованої земельної ділянки, якщо інше не передбачено законами, іншими нормативно-правовими актами, рішеннями органів місцевого самоврядування.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Аналізуючи розмір податку за землю при проведеній нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів та ставок податку відповідно до ст. 275 Податкового кодексу України, бачимо, що по населених пунктах, в яких нормативна грошова оцінка земель потребувала оновлення ще у першому півріччі 2013 року, розмір земельного податку є значно нижчим за розмір земельного податку відповідно до ставок, передбачених Податковим кодексом України за відсутності проведеної оцінки.

Зазначені дані свідчать про необхідність своєчасного оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Зволікання з проведення такої оцінки має безпосе-

редній негативний вплив на наповнення місцевих бюджетів. Про необхідність своєчасного оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів свідчить також порівняльний аналіз показників середньої (базової) вартості 1 кв. м земель населених пунктів з чисельністю населення понад 500 тис. осіб станом на 1 січня 2013 року [1].

Метою статті є висвітлення актуальних проблем та перспектив платності земле користувань різного функціонального призначення.

Виклад основного матеріалу. У земельному праві плата за землю розглядається як обов'язок власників землі і землекористувачів, метод регулювання земельних відносин з боку органів державної влади та місцевого самоврядування, основне джерело надходжень до державного і місцевого бюджетів з метою централізації коштів для фінансування програм і проектів щодо поліпшення якісного стану продуктивних земель та їх охорони від негативного антропогенного впливу. Плата за землю є самостійним правовим інститутом, який містить закріплену в чинному законодавстві України сукупність правових норм, що регулюють суспільні відносини, які виникають між власниками землі й землекористувачами, а також органами державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення розміру та порядку плати за використання земельних ресурсів, а також напрямів використання коштів, що надходять від плати за землю, відповідальності суб'єктів плати за землю, контролю за правильністю обчислення і справляння земельного податку [2].

Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка, тобто частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними до неї правами.

Суб'єктами плати за землю є власники землі, власники земельних часток (паїв), землекористувачі, в тому числі орендарі. Власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, крім орендарів та інвесторів – учасників угоди про розподіл продукції, сплачують земельний податок. За земельні ділянки, надані в оренду, справляється орендна плата. Плата за землю запроваджується з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат власників землі й землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості, ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, проведення земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів.

По Україні середня (базова) вартість 1 кв. м земель населених пунктів (за даними Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів) зросла в 2013 році у порівнянні з 2005 роком на 47,7 грн. за 1 кв. м, або в 2,3 раза.

Динаміка надходжень від плати за землю свідчить про щорічне їх зростання. В 2012 році надходження від плати за землю зросли проти 2010 року на 3 млрд. грн., або в 1,2 раза, що перевищило прогнозні показники.

Вище наведене свідчить про потенціал нормативної грошової оцінки в частині позитивного впливу на соціально-економічний стан населених пунктів.

Хотілося б також відзначити, що з 26 листопада 2013 року при проведенні нормативної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту варто керуватися такими документами [6]:

- Методикою нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 за №1278 [5];

- Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженим наказом Мінагрополітики України від 22.08.2013 №508.

Адже постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 за №1278 було затверджено Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). До 26 листопада 2013 року діяв Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затверджений спільним наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 №18/15/21/11. Зазначений Порядок втратив свою чинність 26.11.2013 на підставі спільного наказу Мінагрополітики, Мінрегіонрозвитку, Мінекології і природних ресурсів, Національної академії аграрних наук від 21.10.2013 №620/504/432/116 «Про визначення таким, що втратив чинність, наказу Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року 19/16/22/11/17/12» [4].

Однак прийняття наказу від 21.10.2013 №620/504/432/116, своєю чергою, було обумовлено прийняттям наказу Мінагрополітики від 22.08.2013 №508 (набрав чин-

ності 27.09.2013), яким затверджено Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Історія земле оціночних робіт свідчить, що показники оцінки земель періодично підлягають поновленню або ж коригуванню. Викликається це змінами, які відбуваються у самих ґрунтах, а також в результаті господарського використання земель. Підвищуються вимоги до вихідних показників оцінки земель, виникає необхідність в удосконаленні методичних підходів з урахуванням комплексу основних факторів, які впливають на оцінку земель.

Після проведення оцінки земель відбулися значні зміни в аграрному секторі економіки, а саме: значно підвищилися ціни на промислову продукцію, яка споживається сільським господарством, що призвело до значного підвищення собівартості сільськогосподарської продукції; темпи зростання виробничих витрат випереджають темпи приросту врожайності сільськогосподарських культур, у тому числі і зернових; змінилися умови і ціни реалізації сільськогосподарської продукції відповідно до ринкових умов. Зниження ефективності виробничих витрат пояснюється необґрунтованим зростанням цін на промислову продукцію і таким же необґрунтованим зниженням цін на сільськогосподарську продукцію. Водночас зростання матеріальних витрат не супроводжується підвищенням урожайності, що особливо важливо при визначенні грошової оцінки земель. Фактичні дані про ефективність виробництва зернових культур є повністю відображають рентний дохід на різних за родючістю ґрунтах. Продовжується процес трансформації сільськогосподарських підприємств у ринкові структури; скоротилося внесення добрив, відповідно погіршилася родючість ґрунтів, у зв'язку з чим урожайність сільськогосподарських культур знизилася до рівня, який відповідає природній родючості ґрунтів.

В Україні за період 1996–2012 років на виробництві зернових культур спостерігається високий середньорічний темп зростання виробничих витрат і зовсім несуттєвий середній річний приріст урожайності. Якщо за цей період середньорічний темп зростання виробничих витрат в Україні становить 124,3%, то урожайність зернових культур – 101%.

Дотримання викладених основоположних принципів удосконалення методологічних підходів щодо проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь може бути забезпечене за умов:

- використання в розрахунках інформаційних даних щодо продуктивності оцінюваних таксономічних одиниць та витрат виробничого капіталу на одиницю продукції в єдиному часовому періоді;

- застосування єдиного оціночного критерію – диференціального (рентного) доходу – для економічної і нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель і єдиного алгоритму його обчислення, оскільки згідно із Земельним кодексом України та Законом України «Про оцінку земель» основою нормативної грошової оцінки земель є дані з економічної їх оцінки;

- уточнення об'єкта нормативної грошової оцінки – ґрунтового покриття сільськогосподарських угідь;

- обґрунтування коефіцієнта норми рентабельності, що характеризує ефективність поточних витрат виробництва,

який би забезпечував рівень прибутку, необхідний для ведення розширеного відтворення і об'єктивне визначення диференціального (рентного) доходу [3].

У сучасних умовах пропонується здійснювати розрахунок нормативної грошової оцінки земель на основі нормативної (природної) урожайності зернових культур та нормативних виробничих витрат на їх вирощування. Критерій грошової оцінки земель – диференціальний рентний дохід – визначається на підставі вихідних показників по кожній з агрогруп ґрунтів. Використовуючи структуру ґрунтового покриття земельної ділянки, сільськогосподарського підприємства, адміністративного району, області, розраховуються показники нормативної грошової оцінки земель відповідного рівня управління, тобто за принципом «від часткового до загального» і «від загального до часткового».

Визначення показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь на новій інформаційній основі дасть можливість більш точно оцінити земельні ділянки різних суб'єктів господарювання, здійснити справедливий перерозподіл земельної ренти на користь сільського господарства через запровадження земельного податку і орендної плати за землю залежно від її нормативної грошової оцінки.

Висновки

Проведено нормативно грошову оцінку земель населених пунктів майже по всій території України. Наявність оцінки землі створює можливість органами місцевого самоврядування поряд з нормативно-організаційними методами

управління розвитку території, реалізувати свої регулятивні повноваження на підставі створення економічних умов і стимулів раціонального використання земель, платності землекористування, створити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Держземагентство України разом із територіальними органами і надалі мають активно впливати на процес підтримання в актуальному стані нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та на її базі платності землекористування.

Список використаних джерел

1. Проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: підсумки 2013 року та завдання на 2014 рік / Є. Бердніков, Ю. Микитенко, С. Прокопенко // Землевпорядний вісник. – К., 2014. – №1. – С. 5–7.

2. Інтернет ресурс: <http://uk.wikipedia.org>.

3. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 №1378-IV/ – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К.: ПРОФІ, 2006. – 624 с.

5. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011. – №1278.

6. Оцінка земель в Україні: історичні та методологічні аспекти / Н. Солов'яно // Землевпорядний вісник. – К., 2014. – №2. – С. 36–39.