

УДК 528.44:322.2

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК БАЗА ОПОДАТКУВАННЯ

Хавар Ю.С., Хавар М.В.

Національний університет «Львівська політехніка»

В статті проведено дослідження нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення під багаторічними насадженнями у м.Львові. Обґрунтовано показники величин, які доцільно застосовувати при визначенні та нарахуванні земельного податку та орендної плати щодо цієї категорії земель у межах населеного пункту. Сформульовано головні чинники, які будуть обумовлювати прийняття важливих управлінських рішень органами місцевого самоврядування при оподаткуванні земель сільськогосподарського призначення, на основі нормативної грошової оцінки, з врахуванням основних типів агропромислових груп ґрунтів.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, землі сільськогосподарського призначення, багаторічні насадження, земельний податок, орендна плата, агропромислові групи ґрунтів.

Постановка проблеми. Уміле раціональне використання земельних ресурсів є одним із джерел надходжень до місцевих бюджетів. Алгоритм земельного оподаткування та нарахування орендної плати, власникам земельних ділянок та землекористувачам, є прерогативою органів місцевого самоврядування, згідно затверджених ними розмірів відповідних ставок та є обов'язковими до сплати на території відповідних територіальних громад. Тому правильне нарахування земельного податку та орендної плати є важливим питанням сьогодення для наповнення місцевих бюджетів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

У науковій літературі дослідженням питань нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, як бази оподаткування, присвячені праці широкого кола вітчизняних науковців, таких як Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха [1], А.Г. Мартин [2; 3], В.М. Кілочко [4], І.В. Юрченко [5] та деяких інших дослідників.

Далеко не всі проблеми, що стосуються даної тематики знайшли своє відображення у науковій літературі. Потребує подальшого вивчення та удосконалення нормативно-правова та методична база

з питань оцінки земель, необхідність прийняття правильних управлінських рішень органами місцевого самоврядування щодо затвердження ними ставок земельного податку та орендної плати з врахуванням особливостей певної категорії земель.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Питання використання місцевих бюджетів як дієвого інструменту управління економікою та важливої основи фінансового забезпечення повноважень державних та місцевих органів влади у процесі виконання їх обов'язків, набувають дедалі важливішого значення. Тому місцеві ради на виконання вимог чинного законодавства повинні обов'язково визначати ставки земельного податку та орендної плати, а також перелік пільг щодо їх сплати. Правильність і повнота визначення податкових зобов'язань із земельного податку та орендної плати за землю, а також своєчасна їх сплата до місцевих бюджетів є виконанням конституційних обов'язків платників щодо сплати податків і зборів у порядку та розмірах, встановлених Податковим кодексом.

Мета статті. Головною метою наших досліджень є розрахунок земельного податку та орендної плати на прикладі земельної ділянки сільськогосподарського призначення під багаторічними насадженнями, що розташована на території м. Львова в урочищі «Голоско», в залежності від нормативної грошової оцінки земель, з врахуванням основних типів ґрунтів на території міста, та прийнятого рішення органу місцевого самоврядування щодо оподаткування таких земель.

Виклад основного матеріалу дослідження. Функціонування в Україні інституту самоврядування з відповідними органами управління та самодостатніми місцевими бюджетами, практика передачі державних повноважень місцевим органам влади створюють надійну основу для переходу на європейські стандарти організації суспільного життя і водночас зумовлюють пошук нових шляхів забезпечення стабільності бюджетної системи, стійкості міжбюджетних відносин та підвищення ефективності бюджетного регулювання [6, 7]. Бюджетний кодекс України у частині місцевих бюджетів спрямований на формування прогнозованої бюджетної політики, регіональне економічне зростання, збільшення фінансової самодостатності місцевих бюджетів та вдосконалення міжбюджетних відносин [8].

Відповідно до положень Податкового Кодексу України, поняття «плата за землю» є узагальнюючим і об'єднує в собі два обов'язкових платежі – земельний податок та орендну плату за землі державної та комунальної форми власності. Відповідно до пункту 14.1.72 статті 14 Податкового Кодексу України земельний податок – обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів. А згідно з пунктом 14.1.136 статті 14 Податкового Кодексу України орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності – обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою [9; 10]. Плата за землю є прямим, загальнодержавним обов'язковим платежем, який сплачується на всій території України фізичними і юридичними особами [11].

Виходячи з вищевикладеного розглянемо необхідність прийняття правильного управлінського рішення органами місцевого самоврядування щодо затвердження ними ставок земельного податку та орендної плати з врахуванням особливостей певної категорії земель, а саме земель сільськогосподарського призначення у межах м. Львова.

Земельний податок та орендна плата є одними із складових частин надходження коштів до місцевих бюджетів. Згідно Земельного та Податкового кодексів розрахунок земельного податку та орендної плати напряму пов'язаний із нормативною грошовою оцінкою земель, оскільки береться певний відсоток для відповідної категорії земель. Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь – не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки (відповідно до ст. 274) [9]. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу (ст. 288) [9]:

- не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки;
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Досліджувані земельні ділянки, що відводяться із земель комунальної власності територіальної громади, розташовані у 4610137500:05:004 кадастровому кварталі на території м. Львова в урочищі «Голоско» у Садівничому кооперативі «Приозерний Голоско». Кадастровий квартал, в якому знаходяться ділянки, розташовані на віддалі 1,2 км від центру м. Львова. Межі та площі земельних ділянок, визначені згідно з генпланом м. Львова [12].

Земельні ділянки, які є об'єктом дослідження, мають обмеження охоронної зони ЛЕП 110 кВ (розмір охоронної зони від проекції крайніх проводів з обох боків, становить 20 м) та бережної захисної смуги (яка встановлюється, по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у межений період) шириною (у нашому випадку) – для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів), що відповідно відображено на кадастровому плані.

Відділ Держземагентства у м. Львові надав вичерпний перелік обмежень у використанні земельних ділянок СК «Приозерний Голоско» для ведення садівництва в урочищі Голоско у м. Львові. Враховуючи ухвалу Львівської міської ради та висновок Управління архітектури і містобудування Львівської міської ради [12], землекористувачу земельних ділянок, що надаються у власність та в оренду для ведення садівництва за рахунок земель комунальної власності територіальної громади м. Львова, відповідно до ст. 111 Земельного кодексу України [10] встановили наступні обмеження: зміну цільового призначення земельних ділянок проводити у відповідності до чинного законодавства; використовувати земельні ділянки з врахуванням меж суміжних земельних ділянок та відповідно до документації із землеустрою; не чинити перешкод при прокладенні та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів та інших комунікацій до сусідніх

земельних ділянок; вжити заходів по недопущенню стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів, мінеральних добрив та інших шкідливих речовин на суміжні земельні ділянки; не допускати часмічення і забур'янення земельних ділянок; забезпечити цілодобовий доступ до існуючих на території ділянок інженерних мереж для їх ремонту, обслуговування, дотримуватись правил використання земель в охоронній зоні згідно з вимогами інженерних служб міста; дотримуватись загальних вимог використання земельних ділянок відповідної площі (згідно до кадастрового плану) у відповідності до ст. 112 Земельного кодексу України; дотримуватись загальних вимог використання земельних ділянок відповідної площі (згідно до кадастрового плану) у відповідності до ст. 61 Земельного кодексу України; земельні ділянки, що знаходяться в межах червоних ліній вулиці, надаються в оренду до часу розширення (будівництва) вуличної мережі, в разі вимог Виконавчих органів ЛМР земельні ділянки повинні бути звільнені із землекористування; приступати до використання земельних ділянок до встановлення їх меж в натурі і державної реєстрації прав забороняється.

Для обчислень ми обираємо одну із 15 досліджуваних земельних ділянок за № 2 із найбільшою площею 0,1191 га, що надається у власність [12]. Нормативна грошова оцінка досліджуваних земельних ділянок, що перебувають у власності або користуванні фізичних осіб для ведення садівництва розраховується на основі шкал грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель м. Львова є затвердженою відповідно до Ухвали Львівської міської ради 18-тої сесії 6-го скликання «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Львова» за № 4250 від 25.12.2014 р., тому обчислення нормативної грошової оцінки об'єкту досліджень базуватиметься на основі цієї Ухвали [13].

Визначення нормативної грошової оцінки будь-якої ділянки сільськогосподарського призначення в межах території м. Львова, здійснюється вираховуванням суми добутків вартості кожної агрогрупи ґрунтів, що входять до складу даної ділянки на відповідну площу ділянки цих агрогруп. Оскільки нам не відомі дані щодо агропромислових груп ґрунтів, на яких розташований об'єкт досліджень, розраховуємо нормативну грошову оцінку для земельної ділянки під багаторічними насадженнями, в залежності від представлених основних типів ґрунтів на території міста [14-17].

Відповідно до Ухвали Львівської міської ради № 4330 ставку земельного податку за один гектар сільськогосподарських угідь для багаторічних насаджень встановлено у розмірі 0,03 відсотка від їх нормативної грошової оцінки [18].

Ставки земельного податку ми обирали згідно статті 272 Податкового кодексу, до внесення у нього змін, де для одного гектара сільськогосподарських угідь ставки податку встановлювалися у відсотках від їх нормативної грошової оцінки у таких розмірах: для ріллі, сіножатей та пасовищ – 0,1%; для багаторічних насаджень – 0,03%. Чинна ст. 274 ч. 1 Податкового кодексу говорить про те, що ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено,

встановлюється у розмірі не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки для сільськогосподарських угідь [9].

В таблиці 1 наведено розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки № 2, наданої у власність, за основними типами агропромислових груп ґрунтів, земельний податок, а також орендну плату якщо припустити, що об'єкт досліджень можна надати в оренду.

Таблиця 1

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки, наданої у власність

Шифри агро-груп	НГО 1 га багаторічних насаджень, грн.	НГО об'єкту дослідження, грн.	Земельний податок			Оренда на плату
			0,03%, грн.	0,1%, грн.	1%, грн.	
5 а	6610,7	787,33	0,23	0,79	7,87	23,61
5 б	12486,9	1487,19	0,45	1,49	14,87	44,61
10 б	6610,7	787,33	0,23	0,79	7,87	23,61
13 в	17628,6	2099,56	0,63	2,1	20,99	62,97
14 б	3672,6	437,41	0,13	0,43	4,38	13,14
14 в	4407,1	524,89	0,16	0,52	5,24	15,72
21 б	9548,8	1137,26	0,34	1,14	11,37	34,11
21 в	10283,3	1224,74	0,37	1,22	12,24	37,83
22 б	5141,7	612,38	0,18	0,61	6,12	18,36
23 б	3672,6	437,41	0,13	0,43	4,38	13,14
29 в	17628,6	2099,56	0,63	2,1	20,99	62,97
33 в	17628,6	2099,56	0,63	2,1	20,99	62,97
33 г	18363,1	2187,04	0,65	2,2	21,87	65,61
36 г	8814,3	1049,78	0,31	1,0	10,49	31,47
37 в	13955,9	1662,15	0,49	1,6	16,62	49,86
37 г	15425,0	1837,12	0,55	1,8	18,37	55,11
38 в	7345,2	874,81	0,26	0,88	8,74	26,22
38 г	9548,8	1137,26	0,34	1,14	11,37	34,11
39 г	6610,7	787,33	0,23	0,79	7,87	23,61
46 г	7345,2	874,81	0,26	0,88	8,74	26,22
47 г	13221,4	1574,67	0,47	1,6	15,74	47,22
49 г	24973,8	2974,38	0,89	2,97	29,74	89,23
50 г	11752,4	1399,71	0,42	1,4	13,99	41,97
103 д	4407,1	524,89	0,16	0,52	5,24	15,72
104 г	2203,6	262,45	0,07	0,26	2,62	7,86
133 г	16894,0	2012,07	0,61	2,01	20,12	60,36
175 а	1469,0	174,96	0,05	0,17	1,74	5,25
175 б	2938,1	349,93	0,1	0,34	3,49	10,47
176 б	7345,2	874,81	0,26	0,88	8,74	26,22
176 в	11752,4	1399,71	0,42	1,4	13,99	41,97
176 г	16159,5	1924,59	0,58	1,9	19,24	57,72
177 б	2938,1	349,93	0,1	0,34	3,49	10,47
178 б	3672,6	437,41	0,13	0,43	4,38	13,14
178 в	4407,1	524,89	0,16	0,52	5,24	15,72
178 г	4407,1	524,89	0,16	0,52	5,24	15,72
181 в	2938,1	349,93	0,1	0,34	3,49	10,47
212	2938,1	349,93	0,1	0,34	3,49	10,47
215	2938,1	349,93	0,1	0,34	3,49	10,47
215'	2203,6	262,45	0,07	0,26	2,62	7,86

Джерело: розроблено авторами за даними [9; 12; 13; 17]

Отже, з приведених розрахунків ми бачимо, що найбільша нормативна грошова оцінка зе-

мельної ділянки становить 2974,38 грн. для 49 г шифру агрогрупи ґрунтів (темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені поверхнево-глейові легкосуглинкові ґрунти), для якої земельний податок відповідно становить при 0,03% – 0,89 грн., 0,1% – 2,97 грн., 1% – 29,74 грн., а орендна плата – 89,23 грн. та найменше значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки для 175а шифру агрогрупи ґрунтів (дернові неглибокі глеюваті піщані ґрунти) – 174,96 грн., для якої земельний податок відповідно становить при 0,03% – 0,05 грн., 0,1% – 0,17 грн., 1% – 1,74 грн., орендна плата – 5,25 грн.

Земельний податок, який ми розраховували для об'єкту досліджень, коливається при 0,03% від 0,05 грн. до 0,89 грн., при 0,1% – 0,17 грн. до 2,97 грн., при 1% – 1,74 грн. до 29,74 грн., орендна плата при 3% – від 5,25 грн. до 89,23 грн. для відповідних агропромислових груп ґрунтів на території м. Львова, що представлено на рис. 1.

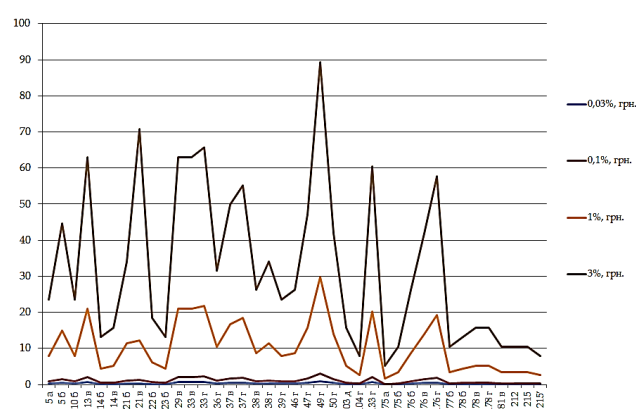


Рис. 1. Динаміка змін величини земельного податку та орендної плати

Джерело: розроблено авторами за даними [9; 12; 13; 17]

Згідно Земельного кодексу України ст. 121 [10], щодо норм безоплатної передачі земельних ділянок, громадяни мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара незалежно від статусу населеного пункту. Проведення дослідження підтверджують про надзвичайно малі

кошти, які надходять одноразово протягом року в місцевий бюджет. Тому доцільно було б надаючи земельні ділянки у власність для ведення садівництва, органам місцевого самоврядування приймати рішення про те, щоб земельний податок встановити на рівні 1% (з наведеної табл. 1. земельний податок для об'єкту досліджень становитиме – 29,74 грн.).

Враховуючи те, які обмеження є на використання досліджуваних земельних ділянок (охоронна зона високовольтної лінії електропередач та прибережна захисна смуга) їх доцільно надавати лише в оренду з найнижчою трьох відсотковою орендною ставкою.

Висновки з даного дослідження та перспективи. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених главою 5 Земельного кодексу. Приведені дослідження є обґрунтуванням показників величин, які доцільно застосовувати при визначенні та нарахуванні земельного податку та орендної плати щодо земель сільськогосподарського призначення у межах населених пунктів, а також при прийнятті важливих управлінських рішень органами місцевого самоврядування. Базою для нарахування земельного податку та орендної плати, згідно зі статтею 271 ПКУ, визначено нормативну грошову оцінку земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації та їх площі. Своєчасне проведення (повторної) нормативної грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах України у терміни, визначені чинним законодавством (не рідше ніж один раз на 5–7 років для земель у межах населених пунктів незалежно від їхнього цільового призначення), є джерелом додаткових надходжень до місцевого бюджету з плати за землю.

Виконані дослідження доводять, що правильність оподаткування землі залежить від багатьох чинників, і насамперед: від того, на яких умовах надано земельну ділянку – у власність, постійне користування, чи оренду; від категорії земельної ділянки, яка залежить від її цільового призначення; від проведеної та затвердженої нормативної грошової оцінки населеного пункту.

Список літератури:

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: [навч.-метод. посібник] / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
2. Мартин А. Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин // Землепорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 32–38.
3. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya-metodichnikh-zasad-normativnoji-groshovoji-otsinki-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya> – Заголовок з екрану.
4. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні / В. М. Кілочко. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2004. – 160 с.
5. Юрченко І. В. Оподаткування земель сільськогосподарського призначення в Полтавській області. [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/11_2015/64.pdf – Заголовок з екрану.
6. Функціонування в Україні інституту самоврядування. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.usufit.edu.ua/index.php?option=com...view=category> – Заголовок з екрану.
7. Закон України «Про місцеве самоврядування» / Відомості Верховної Ради України від 25.06.1997 – 1997 р., № 24, стаття 170.
8. Бюджетний кодекс Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, № 50-51, ст. 572.
9. Податковий кодекс України / Відомості Верховної Ради України від 08.04.2011 – 2011 р., № 13 / № 13-14, № 15-16, № 17 / с. 556, стаття 112.

10. Земельний кодекс України / Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002. – 2002 р., № 3, стаття 27.
11. Економічна суть та значення земельного оподаткування. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.finalearn.com/lifers-356-1.html> – Заголовок з екрану.
12. Матеріали Проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок садовничого кооперативу «Приозерний Голоско» для ведення садівництва у м. Львові в урочищі Голоско, ТзОВ «Землевпорядний центр «Наділ»» – Львів 2015 р., 127 с.
13. Ухвала Львівської міської ради 18-тої сесії 6-го скликання «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Львова» за № 4250 від 25.12.2014 р.
14. Закон України «Про оренду землі»: станом на 6 жовтня 1998 р. / Відомості Верховної Ради України – 1998 р., № 46–47, стаття 280.
15. Закон України «Про оцінку земель» / Відомості Верховної Ради України від 09.04.2004 р. – 2004 р., № 15, стаття 229.
16. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. № 213.
17. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / Офіційний вісник України від 26.04.2006 р. – 2006 р., № 15, с. 154, стаття 1133.
18. Ухвала Львівської міської ради 17-тої сесії 6-го скликання «Про погодження членам садовничого кооперативу «Приозерний Голоско» місця розташування земельних ділянок та надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок в урочищі Голоско» за № 3997 від 23.10.2014 р.

Хавар Ю.С., Хавар М.В.

Национальный университет «Львовская политехника»

НОРМАТИВНАЯ ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КАК БАЗА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Аннотация

В статье проведено исследование нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения под многолетними насаждениями в г.Львове. Обоснованно показатели величин, которые целесообразно применять при определении и начислении земельного налога и арендной платы в отношении этой категории земель в пределах населенного пункта. Сформулированы основные факторы, которые будут обуславливать принятия важных управленческих решений органами местного самоуправления при налогообложении земель сельскохозяйственного назначения, на основе нормативной денежной оценки, с учетом основных типов агропроизводственных групп почв.

Ключевые слова: нормативная денежная оценка, земли сельскохозяйственного назначения, многолетние насаждения, земельный налог, арендная плата, агропроизводственные группы почв.

Khavar Yu.S., Khavar M.V.

National University «Lviv Polytechnic»

NORMATIVE MONETARY EVALUATION OF AGRICULTURAL LANDS AS A BASE OF TAXATION

Summary

In the article it was conducted the research of normative monetary evaluation of agricultural lands under perennial plantings in Lviv. There were explained the indicators of values, which should be applied when determining and calculating the land tax and rent on this category of land within the settlement. There are formulated the main factors which will determine the acceptance of important administrative decisions by local authorities about the taxation of agricultural lands, based on normative monetary evaluation, taking into account the main types of agro-industrial groups of soils.

Keywords: normative monetary evaluation, agricultural lands, perennial plantings, land tax, rent, agro-industrial groups of soils.