

3. Аграрне право України: Підручник [В.З. Янчук, В.І. Андрейцев, С.Ф. Василюк та ін.]; за редакцією В.З. Янчука. – [2-е вид., перероб. та допов]. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – 720 с.

4. Титова Н.І. Аграрне законодавство України / Титова Н.І. // Право України. – 1995. – № 1. – С. 6-9.

5. Титова Н.І. Проблеми гарантування прав селянства України / Титова Н.І. // Проблеми прав людини і громадянина: проблеми реалізації. – К.: Ін Юре, 1998. – С. 63-64.

6. Шумов А.Ю. Необхідність модернізації аграрного законодавства в Україні / Шумов А.Ю. // Стан та перспективи розвитку аграрного права: [Матеріали Міжнародної науково-теоретичної конференції, присвяченої 80-річчю д.ю.н., проф., акад. АПрН України В.З. Янчука, Київ, 26-27 травня 2005 р.] / Під заг. ред. В.М. Єрмоленка, В.І. Курила. – К.: Видавництво «Магістр ХХІ сторіччя, 2005». – С. 126-128.

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ: ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ АДМІНІСТРУВАННЯ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Іванський А.Й.

*заступник директора Департаменту комунальної власності
Одеської міської ради
доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри адміністративного та фінансового права
Національний університет «Одеська юридична академія»*

Доходи від користування земельними ділянками землі є невід’ємним джерелом наповнення державного та місцевого бюджетів. При цьому, можливим є застосування різних підходів до цього. Загалом, податок за землю діляться на три категорії: податок на землю (capital profit tax), податок на купівлю та реєстрацію землі (purchase and registration tax), податок за користування землею (“real estate tax”) [1, с. 19]. Усі зазначені види земельного оподаткування реалізуються і в Україні з врахуванням особливостей, яких обумовлено діючою правовою системою та розвитком суспільних відносин.

В незалежній Українській державі систему земельного оподаткування було започатковано відповідно до положень Закону України «Про плату за землю», яким плату за землю було віднесено до загальнодержавних податків, що стягується у вигляді земельного податку або орендної плати [2]. З прийняттям Податкового кодексу України, плату за землю віднесено до місцевих податків (виходячи з того, що плата за землю є обов’язковим платежем у складі податку на майно, що, в свою чергу, належить у відповідності до п. 10.1.1. Податкового кодексу України до місцевих податків), який справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної

власності [3]. Вказаним формам плати за землю притаманно відмінні елементи платежу, та відмінний порядок їх адміністрування.

Щодо земельного податку, то відповідно до п. 14.1.72. Податкового кодексу України, ним є обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів [3]. В міжнародній практиці оподаткування земельним податком можливо здійснювати за допомогою відмінних механізмів в залежності від визначення сутності об'єкта оподаткування. Для цілей оподаткування земля може визначатись наступним чином:

- земля є самостійним та окремим об'єктом оподаткування (land value taxation);

- земля та нерухомість на ній є об'єктом оподаткування (two rate property taxation);

- земля як частина нерухомості чи інших «поліпшення» є об'єктом оподаткування (property taxation) [4].

Національним законодавством обрано підхід, відповідно до якого, земля, а також земельні частки (паї), що знаходяться у власності або користуванні є окремим об'єктом оподаткування (п. 270.1 Податкового кодексу України) [3]. При цьому, податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі об'єкти нежитлової нерухомості (їх частини), з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку [5].

Щодо бази оподаткування земельного податку, то вона може ґрунтуватися на площі об'єкта оподаткування (area-based property tax systems) та вартості об'єкта оподаткування (value-based property tax systems) [1, с. 22]. Остання може бути визначеною через встановлення ринкової вартості землі, орендної вартості землі (є вищою, ніж ринкова так як враховано дохід, якого би було отримано при продажі землі), кадастрової вартості землі. Як слушно зазначено Павлій А.С., головною відмінною рисою оподаткування за кадастровою вартістю є те, що збір інформації, аналіз та оцінку нерухомості здійснює державний кадастровий орган, який має представництва по всій країні, а ринкову вартість визначають через різні установи: реєстраційні, оціночні, страхові компанії тощо [6, с. 158].

Відповідно до ст. 271 Податкового кодексу України, базою оподаткування земельним податком є: нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до закону та площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено [3]. Таким чином, законодавцем використано комбінований підхід до визначення бази земельного податку. Натомість, процедура визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок не є формалізованою, так як окремі етапи її здійснення не врегульовано або частково врегульовано. При цьому, внаслідок неоднозначності правового регулювання спостерігається низька взаємодія органів, які проводять нормативну грошову оцінку із органами місцевих державних адміністрацій та органами місцевого самоврядування, із фіскальними органами.

Окремо слід зупинитися на порядку взаємодії органів місцевого самоврядування, які отримують до власних бюджетів кошти у якості плати за землю та органів державної фіскальної служби України, які адмініструють справляння такої плати, ведуть облік платників та нараховують й застосовують фінансово-правові санкції за неповну та/або несвоєчасну сплату. Заслугує на увагу розгляд проблем внесення землекористувачами, які мають у платному користуванні сформовану земельну ділянку, змін до договору оренди землі в частині зміни розміру орендної плати. Отже п. 1 ст. 288 Податкового кодексу України визначає, що підставою для нарахування орендної плати є договір оренди земельної ділянки. [3]. У відповідності до положень ст.19 Конституції України посадові особи та органи місцевого самоврядування повинні діяти в рамках та у спосіб передбачений законом [7]. Згідно положень Закону України «Про місцеве самоврядування» [8] та Земельного кодексу України, внесення змін до існуючих договорів оренди земельної ділянки відбувається шляхом затвердження таких змін на пленарному засіданні відповідної місцевої ради. Однак на практиці виникає дуже велика проблема, коли орендарі земельної ділянки, після зміни нормативної грошової оцінки (яка повинна відбуватися раз на п'ять років, тобто зміни мають систематичний характер) не звертаються для внесення змін в договір оренди земельної ділянки у встановленому земельним законодавством порядку, а самостійно декларують зніжені зобов'язання (відносно не зміненого договору оренди земельної ділянки) що сплати орендних платежів. Не дотримання встановленого порядку зменшення орендних платежів орендарями, призводить до накопичення заборгованості по сплаті орендної плати за обліковими даними органів місцевого самоврядування. А контроль за адмініструванням плати за землю, відповідно до чинного законодавства України, покладений на органи державної фіскальної служби, яка згідно вимог Податкового кодексу України не може надавати дані, що містять податкову таємницю органам місцевого самоврядування. До того ж слід додати, що на сьогодні склалася дуже різна практика вирішення органами судової влади податкових спорів із зазначених питань. Завдяки вищевикладеному, органи державної податкової служби не мають чіткої правової позиції щодо донарахування та стягнення заборгованостей щодо орендних платежів, не зважаючи на досить чітке визначення положень п. 1 ст. 288 Податкового кодексу України.

Крім того, вони мають зовсім інші критерії для визначення та обліку податкового боргу – недоїмки. А оскільки заборгованість з орендної плати за землю не є податковим зобов'язанням, то на практиці виникає справжній колапс, коли при розмежуванні понять податкового та цивільного права, відсутності порядку взаємодії між виконавчими органами місцевих рад, які уповноважені на здійснення діяльності у галузі землекористування, та органами державної фіскальної служби не має узгодженого порядку дій та обміну інформацією, що призводить, в кінцевому підсумку, до втрат місцевого бюджету, неможливості досягання принципу плановості та прогнозованої бюджетної діяльності на стадії виконання бюджету органу місцевого самоврядування.

Зважаючи на зазначене, автор вважає, що окреслені проблемні аспекти повинні бути якомога швидше врегульовані в нормативному плані, з метою недопущення подальших втрат місцевих бюджетів.

Література:

1. Land in Europe: prices, taxes and use patterns Luxembourg: Office for Official Publications of the European Union, 2010. – 60 pp. – p. 19.
2. Про плату за землю: Закон України від 03.07.1992 р. № 2535-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 38. – Ст. 560. (*втрата чинності від 01.01.2011 р.*)
3. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13, / № 13-14, № 15-16, № 17. – Ст. 556.
4. Land and Property Tax: United Nations Human Settlements Programme. – [Електронний ресурс]. – режим доступу: https://www.glt.n.net/jdownloads/GLTN%20Documents/land-property-tax_a-policy-guideeng2011.pdf.
5. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи: Закон України від 28.12.2014 р. № 71-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2015 р. – № 7-8. – Ст. 506.
6. Павлій А. С. Аналіз зарубіжного досвіду побудови систем земельного оподаткування / А. С. Павлій // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2016. – Вип. 7. – Ст. 157–160.
7. Конституція України // Відомості Верховної Ради України від 23.07.1996 р., № 30, стаття 141.
8. Закон України «Про місцеве самоврядування» // Відомості Верховної Ради України від 25.06.1997 р., № 24, стаття 170.

ПОНЯТТЯ «ДЖЕРЕЛО» І «ФОРМА» АГРАРНОГО ПРАВА: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ

Панченко В.В.

кандидат юридичних наук,

асистент кафедри земельного та аграрного права

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Поняття «джерело» і «форма» аграрного права, які вживаються науковцями в аграрно-правовій літературі є дискусійним. В теорії права виокремлюють такі різновиди джерел (форм) права як нормативно-правові акти, правові звичаї, правові договори та міжнародні договори тощо. Доречно зазначити, що в сучасній аграрно-правовій доктрині в основному вченими вживається термін