

500 м. Для найпоширенішої продуктивності 0,7...17 тис.м³/добу очисні споруди розташовуються на території 10 га при загальній території санітарно-екологічних обмежень 125,4 га.

Характерно, що розміри санітарно-захисних зон незмінні в нормативних документах (СНиП, ДБН) щонайменше з 1976 року, оскільки вони оцінюються за незмінними технологіями очистки стічних вод. Натомість розробка та впровадження інноваційних, зокрема фільтраційних, технологій очистки дозволяє суттєво зменшити ширину санітарно-захисних зон і зняти санітарні обмеження з значної площі та розширити діапазон можливостей планування територій.

АУДИТ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД: ПРОБЛЕМИ, ФІНАНСОВІ РИЗИКИ ТА ВТРАТИ

Константінова О.В., к.е.н., доцент, Воронюк І.В., Лисак А.Л., магістранти
Одеська державна академія будівництва та архітектури, м.Одеса, Україна

У 2014 році в Україні розпочалася реформа децентралізації, яка є однією із найбільш успішних реформ, а у 2020 році у рамках процесу децентралізації було прийнято рішення про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність територіальних громад.

Процес децентралізації передбачає не лише передачу ресурсів органам місцевого самоврядування, а й значної частини повноважень та відповідальності, що суттєво розширить повноваження останніх щодо управління землями і дасть можливість наповнити місцеві бюджети за рахунок даних земель – здачі в оренду, продажі та пошуку під неї інвесторів. Таким чином доходи від землі цілком реально могли б стати найбільшою статтею доходів територіальної громади, але тільки за умов ефективного та раціонального управління нею зі сторони громад.

Варто відмітити, що від того, наскільки правильно та лаконічно територіальним громадам вдасться визначити, які ж саме оброблювальні в масивах полів земельні ділянки використовуються відповідно до зареєстрованих прав, а які необґрунтовано (без додержання вимог норм законодавства) та зібрати інформацію про права власності й права користування земельними ділянками, буде залежати сума грошових надходжень в бюджет громади за допомогою земельного аудиту [1].

Аудит земельного банку громади – це збір відомостей про земельні ділянки з державних реєстрів, супутникових знімків та інших доступних джерел, їх оцифрування та аналіз, що дозволяє встановити стан землекористування, власників та користувачів земельних ділянок, а також виявлення фінансових ризиків та недоліків такого землекористування, які в свою чергу призводять до порушень норм законодавства та недонадходжень в бюджет територіальної громади.

Проведення аудиту земель сільськогосподарського призначення територіальної громади умовно можна розділити на 4 етапи:

1. Збір та аналіз інформації про земельні ділянки сільськогосподарського призначення;
2. Встановлення фактичного стану землекористування громади;
3. Виявлення недоліків та ризиків і розрахунок можливих недонадходжень;
4. Підготовка покрокового плану дій усунення виявлених проблем та ризиків.

Бюджет громади є основним інструментом, за допомогою якого органи місцевого самоврядування здійснюють свої функції, а територіальні громади задовольняють потреби свого розвитку. Тому центральна увага в рамках проведення аудиту земель сільськогосподарського призначення приділяється питанням та проблемам пов'язаним з формуванням доходу місцевого бюджету та виявленням резервів його зростання.

Ключові проблеми та ускладнення стосовно формування бюджетних доходів, виявлених в рамках аналізу земель сільськогосподарського призначення, пов'язані з недоліками управління земельними ресурсами і комунальним

майном, а також встановленням і справлянням податкових платежів, що були виявлені державними аудиторомі полягають в наступному:

- неефективне управління земельними ресурсами громади (відсутність в громадах належного обліку земель у розрізі власників та користувачів, цільового призначення, видів діяльності; відсутня або застаріла нормативна грошова оцінка земель; невикористання наявних земель, що знаходяться в комунальній власності; відсутність контролю за виконанням договорів оренди землі; не проведення перегляду умов договорів оренди землі);

- неефективне управління комунальним майном, що простоює (не здається в оренду і не виставляється на продаж);

- неефективне управління доходами бюджету (використання низьких ставок земельного податку та орендної плати; наявність заборгованості зі сплати земельного податку та орендної плати за землю; неповна реалізація фіскального потенціалу податку на майно, відмінного від земельної ділянки, з причини відсутності доступу до ДРРП; втрати надходжень ПДФО, що зумовлені неофіційною зайнятістю та сплатою ПДФО за місцем реєстрації головного підприємства, а не за місцем фактичного знаходження суб'єктів господарювання, які є філіями інших підприємств і проводять свою діяльність на території громади);

- неефективне управління видатками бюджету (витрати ресурсів на оплату комунальних послуг окремих суб'єктів господарювання; постійне дотування комунальних підприємств і невжиття заходів для досягнення принаймні точки беззбитковості, що не сприяє покращенню фінансово стану комунального господарства і якісному наданню послуг; нераціональні витрати у зв'язку з неоптимізованою мережею закладів освіти і культури, пов'язані передусім з оплатою праці та утриманням закладів зі значним недовикористанням їх потужностей; недостатній обсяг бюджетного фінансування закладів соціальної сфери, що не дає змогу покращити стан приміщень, придбати комп'ютерну техніку і обладнання; неможливість з різних причин освоїти кошти наданих міжбюджетних трансфертів, що призводить до неефективного їх витрачання та

необхідності повернення окремих невикористаних трансфертів до державного бюджету);

- відсутність належно визначених результативних показників бюджетних програм, що призводить до неможливості оцінки їх виконання та ефективності витрачання коштів бюджету;

- відсутність підрозділів внутрішнього аудиту, що суттєво знижує якість управління публічними фінансами [2].

Основні та найпоширеніші групи ризиків, які щороку призводять до втрат (недонадходжень до бюджету) територіальних громад пов'язані з:

- *«Невикористанням державних та комунальних земель»*. Якщо громада з тих чи інших причин ніяк не використовує свої землі, бюджет громади втрачає орендні надходження;

- *«Тіньова» оренда*. Якщо власник землі надає ділянку в оренду понятійно, без реєстрації договору оренди, громада втрачає 60% ПДФО з орендної плати та 100% єдиного податку.

- *«Обробіток державних або комунальних земель без реєстрації права користування»*. Якщо землі, власником яких є громада обробляються без укладеного та зареєстрованого договору оренди, це є кримінальним правопорушенням, а громада втрачає можливий дохід від оренди.

- *«Нецільове використання земель»*. Якщо агровиробник обробляє землі з порушенням їх цільового призначення, це є адміністративним правопорушенням. Наприклад, коли розорюються ділянки земель природно-заповідного призначення.

- *«Неінвентаризовані земельні ділянки»*. Якщо для земель несформовано земельні ділянки з присвоєнням речового права, використання таких земель буде вважатись самовільним зайняттям, а громада втрачатиме можливі орендні та податкові надходження.

Для прикладу, визначимо ризики за результатами аудиту земель сільськогосподарського призначення Сергіївської селищної ТГ Білгород-

Дністровського району Одеської області, які щороку призводять до втрат (недонадходжень до бюджету) територіальної громади (табл. 1).

Таблиця 1 – Фінансові ризики

Блок ризиків	Вірогідність	Ризики	Площа, га	Втрати, грн.
Управління державними та комунальними землями	Висока	Державні та комунальні землі, що не орендуються та не оброблюються	18,6600	249449,21
Тіньова оренда земель	Висока	Оброблювані в масиві ділянки, щодо яких відсутня інформація про оренду	37,7600	504780,39
Самовільне зайняття земель	Висока	Обробіток земель державної та комунальної власності без належно зареєстрованих прав	93,7500	1253261,68
Обробка земель не с/г призначення	Низька	Агровиробник обробляє землі з порушенням їх цільового призначення	1,3500	18046,97
Землі, що потребують інвентаризації	Низька	Землі, що відсутні на ПККУ	1330,9786	1482723,98
		Відсутня інформація про власників земельних ділянок	245,0700	273010,53
			Всього:	3781272,75

В залежності від результатів інвентаризації, фінансові ризики по ділянкам блоку «Інвентаризації» можуть перейти або в категорію «Управління державними та комунальними землями», або в категорію «Тіньова оренда земель» з вищим показником.

Враховуючи, що попередньо конкретну суму фінансових ризиків визначити неможливо – вказується орієнтована сума від мінімального до максимального показника.

Втрати Сергіївської селищної ТГ (табл. 2) в більшій мірі пов'язані з тим, що:

- відсутня повна та актуальна інформація про земельні ресурси громади з державних реєстрів та ДЗК;
- відсутні відомості про власників та користувачів земельних ділянок;
- не використовується картографічне відображення інформації про земельні ресурси у різних розрізах;
- громада не володіє інформацією про фактичні площі землекористування на території громади;

- громада не ідентифікує ризики тіньової оренди, самовільного зайняття земель та земельних ділянок, інших ризиків недонадходжень до місцевого бюджету.

Таблиця 2 – Втрати

	Орендна плата за землі державної / комунальної власності	Єдиний податок, 4 група	Земельний податок
Надходження у бюджет громади:	100% від суми податку	100% від суми податку	100% від суми податку
Ставка податку	Від 0,3 до 12% (у разі проведення земельних торгів, ставка може бути більшою)	0,95% (для ріллі)	0,3% - 1% (для с/г угідь)
База оподаткування:	НГО 1 гектару, грн * на ставку податку, %	НГО 1 гектару, грн * на ставку податку, %	НГО 1 гектару, грн * на ставку податку, %

Враховуючи вищезазначене, без сумніву, результати аудиту земельного банку громади складають матеріальну основу наповнення місцевого бюджету, проте це не завжди те, на що ми очікували. Дані результати дають змогу побачити як прогалини, так і можливості для розвитку територіальної громади, що суттєво вплинуть на становлення місцевого самоврядування та забезпечення проведення ефективної регіональної політики.

Література:

8. Константінова О.В., Лисак А.Л., Тімофєєва А.С, Крохмалюк М.С. Земельний аудит територіальних громад: сучасний стан та перспективи розвитку. *Інноваційні технології у плануванні територій*: матеріали II міжн. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 07-09 жовт. 2021 р.). Одеса: ОДАБА, 2021. С. 67-72.

9. Аналітичний звіт про державний фінансовий аудит об'єднаних територіальних громад за 2019 рік. [Електронний ресурс]. Режим доступу: file:///F:/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%B0%D1%83%D0%B4%D0%B8%D1%82/2022/12.2019_2.pdf