

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ЯК СКЛADOVA ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНО-ГОСПОДАРСЬКОГО УСТРОЮ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

Сергій Хропот

(Одеська державна академія будівництва та архітектури)

Чинне законодавство відносить плату за землю до загальнодержавних обов'язкових платежів. Проте, процесуальні аспекти встановлення та справляння плати за землю не позбавлені критичних зауважень.

Так, спеціальним законом [1] встановлено, що плата за землю справляється у формі земельного податку та орендної плати. Тут же зазначено, що платниками земельного податку є власники земельних ділянок та землекористувачі (очевидно – постійні землекористувачі), а платником орендної плати є орендар земельної ділянки.

Якщо не враховувати окремі невідповідності чинним нормам земельного законодавства, зважаючи на розмір та значну кількість пільгових категорій платників земельного податку, то законодавче регулювання плати за землю у формі земельного податку можна визнати задовільним.

Щодо орендної плати, то як попереднє, так і чинне законодавство не дає чіткої відповіді про її розмір у кожному конкретному випадку. У випадку передачі в оренду земельної ділянки публічної власності, актуальність даного питання значно посилюється.

Національне правове поле практично залишає поза увагою питання законодавчого регулювання плати за використання земельної ділянки (її частини) на умовах сервітуту, суперфіцію, емфітевзису. Крім того, хоча це і суперечить чинним законодавчим нормам, досі наявні непоодинокі фактичні землекористувачі, що не мають жодних правостановлювальних документів на земельну ділянку, яку вони з успіхом використовують багато років, звісно ж без жодної плати за землю.

Нами розроблені [4] і неодноразово, в різних регіонах держави, апробовані механізми суттєвого покращання стану плати за землю, зокрема, у межах населених пунктів, що дозволяє значно збільшити надходження до прибуткової частини бюджетів різних рівнів.

В реаліях сьогодення, зважаючи на суттєво оновлене чинне містобудівне та земельне законодавство, формування дієвої системи встановлення та справляння плати за землю у межах населеного пункту, вимагає дещо інших підходів.

Норма закону [2] вимагає, в частині організації планування територій на місцевому рівні розроблення та затвердження генерального плану населеного пункту. Тут же зазначено, що невід'ємною частиною генерального плану є план земельно-господарського устрою цього населеного пункту.

Згідно урядової постанови [3], планом земельно-господарського устрою в числі іншого визначаються... вихідні дані для обчислення розміру податку на землю та орендної плати за земельну ділянку.

Отже, під час розроблення плану земельно-господарського устрою населеного пункту, доцільно передбачити, окремим його розділом, детальне врегулювання питання плати за землю (в широкому розумінні його змісту). При цьому, не залежно від наявності чи відсутності нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, справедливий розмір плати за землю вимагає врахування значної кількості чинників, обумовлених впливом як внутрішнього середовища так і зовнішнього його оточення.

Аналіз сучасного стану використання земель населених пунктів наочно підтверджує необхідність узгодження розміру ставок плати за землю, поряд з класичними показниками, щонайменше з тим, чи використовується земельна ділянка за цільовим та функціональним призначенням, та який вплив (на суміжні земельні ділянки, економіко-планувальні зони і довкілля в цілому) справляють способи використання земельної ділянки. Враховуючи стан зайнятості населення не зайве було б розмір ставок плати за землю, що використовується в бізнессередовищі, узгоджувати з кількістю створених (і реально функціонуючих) робочих місць.

Література

1. Податковий кодекс України: закон України від 02.12.2010 р. N 2755-VI
2. Про регулювання містобудівної діяльності: закон України від 17.02.2011 р. N 3038-VI
3. Про затвердження Порядку складення плану земельно-господарського устрою території населеного пункту: Постанова КМУ від 22.02.2008 р. №79
4. Коваль П.І., Хропот С.Г. Муніципальне управління земельними ресурсами. Шляхи вирішення окремих питань. – Львів:ЗУКЦ, 2008.-124с.