

інвестицій, а для землевласників це можливість отримання постійного прибутку за рахунок раціонального використання земельного ресурсу. Наявність достовірної інформації є головним критерієм прийняття ефективних управлінських рішень у сфері використання та охорони земель на державному й регіональному рівнях.

Список використаних джерел

1. Ступень М.Г., Гулько Р.Й. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г.Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін. За заг. Ред. М.Г. Ступеня.- 2-ге видання, стереотипне.- Львів: Новий світ-2000, 2006.- 336 с.
2. Третяк А.М., Третяк В.М., Грінь Д.С. Землеустрій в Україні: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств: монографія. Херсон: 2016. 200 с.
3. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: навч. посібник / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н.О. Капінос, Н.А. Третяк; За заг. ред. професора Третяка А.М. – Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. – 436 с.
4. Управління земельними ресурсами: [навчальний посібник] / Г.І. Шарий, В.В. Тимошевський, Р.А. Міщенко, І.А. Юрко. – Полтава: ПолтНТУ, 2019. – 172.

Юлія БУРСАК, студентка 3 курсу спеціальності 193

«Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник: **БОРОВИК Петро Миколайович**, канд.

ек. наук, доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру

Уманський національний університет садівництва, м. Умань

НОРМАТИВНІ ПРОБЛЕМИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ

Плата за оренду земель державної та комунальної власності завжди була вагомим джерелом надходжень до місцевих бюджетів. З набранням чинності

змін, внесених з 31.03. 2005 року до Закону України «Про систему оподаткування» [5], орендну плату за державні та комунальні землі віднесено до складу податкових платежів, в результаті чого адміністрування цього платежу до бюджетів стало завданням органів державної податкової служби України. З прийняттям Податкового кодексу України, хоч механізм справляння плати за оренду землі державної та комунальної власності і зазнав суттєвих змін, проте цей платіж так і залишився податком [2].

Це єдиний в Україні податок, розмір якого з одиниці земельної площі визначено не положеннями Податкового Кодексу України чи інших нормативно-правових актів в сфері оподаткування, а зазначено в договорах оренди відповідних земельних ділянок.

Варто зазначити, що механізм справляння плати за оренду землі державної та комунальної власності за всю історію її адміністрування органами державної податкової служби зазнав певних змін, пов'язаних, насамперед, з підвищенням максимально можливого розміру ставки цього податку.

Зокрема в 2005 році, згідно з вимогами Закону України «Про оренду землі», річна орендна плата за землі державної та комунальної власності не могла бути меншою від розміру земельного податку, який нараховується за користування такою земельною ділянкою та більшою 10 % від грошової оцінки земельної ділянки [4]. Нині ж розмір орендної плати для земель сільськогосподарського призначення також не може бути меншим від розміру земельного податку та, проте, не може перевищувати 12 % від нормативної грошової оцінки угідь, переданих в оренду [1, С. 64; 2].

Як відомо, базою справляння всіх видів земельних податкових платежів є нормативна грошова оцінка земельних угідь, проведена станом на 01.07. 1995 року та проіндексована на початок відповідного року. В основі методики грошової оцінки землі рентний доход (частина диференціальної ренти I і II та абсолютної ренти), який формується при вирощуванні зернових культур і визначається за даними офіційної статистики [3].

Звичайно, з часу проведення нормативної грошової оцінки вітчизняних

земель пройшло досить багато часу і, при цьому, ніяка індексація нормативної грошової оцінки земельних угідь сільськогосподарського призначення не дозволить визначити розміри диференціальної ренти першого та другого порядку а також абсолютної ренти, що формують базу для обчислення розміру нормативної грошової оцінки таких земельних ділянок. Оскільки підставою для цього є дані державного земельного кадастру, то, наразі, важливим завданням для держави є саме проведення всього комплексу земельно-кадастрових робіт та визначення сучасних розмірів нормативної грошової оцінки земель.

З іншого боку, варто зазначити, що складовими державного земельного кадастру є кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічна оцінка угідь, грошова оцінка ділянок, державна реєстрація наділів, облік площ та якісних характеристик земельних угідь. Тому проведення земельного кадастру потребує від держави значних капіталовкладень.

В той же час, нормативна грошова оцінка земельних ділянок нині в Україні є не лише підставою для справляння земельного податку, але й інструментом регулювання земельних відносин при купівлі-продажу, даруванні, передачі у спадщину, заставі, оренді земель, при формуванні ринку землі. Тому кадастрова оцінка земельних угідь має якомога точніше відображати якісні характеристики земель та повинна бути співставною з ринковою ціною на земельні ресурси.

Також, як свідчать результати досліджень, природні характеристики окремих земельних ділянок суттєво змінилися з часу їх останньої грошової оцінки. Під час земельної реформи угіддя змінили власника (часто без відома держави) та в окремих випадках – навіть перейшли в інші категорії земель. Тому, нині виникла гостра необхідність уточнення даних щодо оцінки угідь а також інвентаризації земельних угідь залежно від їх власників та користувачів в системі земельного кадастру. Необхідність проведення цих заходів зумовлена не лише потребою в уточненні розмірів бази нарахування плати за оренду землі державної і комунальної власності, але й об'єктивною необхідністю запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення.

Крім проведення сучасної нормативної грошової оцінки земельних угідь сільськогосподарського призначення, що є базою справляння плати за оренду землі державної та комунальної власності, проблемою механізму справляння цієї податкової форми є чинний порядок визначення розміру ставок даного платежу, які формуються не в чіткій відповідності до вимог Податкового кодексу України, а визначаються, хоч і в межах граничних розмірів, передбачених цим нормативно-правовим документом, але на підставі договорів оренди земельних угідь державної та комунальної власності.

Перелічені недоліки чинного порядку нарахування і сплати орендної плати за земельні угіддя державної та комунальної власності потребують термінового та ефективного вирішення.

Зокрема, першочерговим завданням, без виконання якого просто неможливо врегулювати описані нами проблеми справляння плати за оренду землі державної та комунальної власності є здійснення повного комплексу земельнокадастрових робіт та проведення сучасної нормативної грошової оцінки земельних угідь сільськогосподарського призначення.

Крім того, як показали результати дослідження, в найближчому майбутньому ставки плати за оренду земельних угідь державної та комунальної власності мають визначатись не договорами оренди таких земельних угідь, а бути чітко зафіксованими відповідною статтею Податкового кодексу України.

Аналіз проблем справляння плати за оренду земельних угідь державної та комунальної власності засвідчив, що не дивлячись на те, що ця податкова форма забезпечує надходження значної частини доходів місцевих бюджетів, сучасний механізм її нарахування і сплати не позбавлений суттєвих недоліків, пов'язаних, насамперед з визначенням бази її нарахування та розмірів ставок цього платежу.

Крім того, необхідно терміново провести повний комплекс земельнокадастрових робіт та нормативну грошову оцінку таких земель а також передбачити чіткий розмір ставок платежу, які, при цьому мають встановлюватись відповідними статтями Податкового кодексу України, а не

договорами оренди земельних угідь державної та комунальної власності.

Список використаних джерел:

1. Оподаткування землі та нерухомості: навчальний посібник. П. М. Боровик, Ю. О. Кисельов, М. В. Шемякін. Умань: Видавець «Сочінський М.М.», 2022. 100 с. URL: https://geodesy.udau.edu.ua/assets/files/2022/jg_ptv_ythe/opodatk_zem_neruh_18.pdf. (дата звернення: 14.01.2024).
2. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755–VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. (дата звернення: 14.01.2024).
3. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року № 213. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>. (дата звернення: 14.01.2024).
4. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>. (дата звернення: 14.01.2024).
5. Про систему оподаткування : Закон України від 25.06.1991 року № 1251-XII. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1251-12>. (дата звернення: 14.01.2024).

ВАГІЛЬ Віктор студент першого курсу

спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник кандидат економічних наук

ЛОБУНЬКО Юлія

Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»,

м. Кам'янець-Подільський

ОРГАНІЗАЦІЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Державний земельний кадастр ведуть в обов'язковому порядку на землях всіх категорій незалежно від форм власності та їх цільового призначення.