

Коваленко С. О.,

викладач Харківської філії

Українського державного університету

економіки та фінансів

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ТА ЇЇ РОЛЬ У ФОРМУВАННІ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

Згідно зі ст. 14 Конституції України право власності на землю надається і реалізується громадянами, юридичними особами і державою лише відповідно до закону. Головним із таких законів на сьогодні є Земельний кодекс, завданням якого є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави, раціонального використання і охорони земель. Право на землю може бути реалізовано у формі права власності на землю або права користування землею. Однак право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліса та багаторічні насадження, що розміщуються на цій ділянці. Право власності також поширюється “вгору і вниз”: на простір, що знаходиться над і під поверхнею ділянки, на висоту і глибину, необхідну для побудови житла, виробничих та інших будівель і споруд. З цього випливає, що право власності на земельну ділянку “само по собі” ще не означає права власності на корисні копалини, які можуть міститися у надрах такої земельної ділянки.

Земельним відділам Державного комітету з питань земельних ресурсів України нині вкрай важливо здійснити низку заходів з охорони земель, підвищити їх привабливість для потенційних землевласників, оскільки охорона земель погіршилася, що негативно позначається на результатах сільськогосподарського виробництва (табл. 1).

Неоднозначне ставлення до власності на землю завжди породжувало дискусії вчених і політиків різних країн світу. Досвід розвинених країн по-

Таблиця 1

Динаміка здійснення заходів з охорони земель України

Показник	1995	2000	2001	2002	2003	2004
Будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд (вали), км	156,8	22,4	21,4	13,9	8,9	19,7
Будівництво протиерозійних ставків (накопичувачів твердого стоку), га	177,0	24,0	32,3	33,7	31,8	5,2
Будівництво водоскидних споруд, шт.	51	18	16	6	2	1
Будівництво берегоукріплень, км	1,0	4,7	1,2	0,9	237,0	2,6
Залуження вкрай деградованої і забрудненої шкідливими речовинами ріллі, га	12 785,0	14 974,0	3510,0	6496,0	16 728,8	8566,0

Джерело: Держкомстат України.

казує, що налагоджена система оподаткування зможе забезпечити ефективне використання земельних ресурсів і однакові умови господарювання, стимулювати розвиток економіки. Сьогодні в Україні стягується земельний податок і його роль з часом зростатиме. Зараз на підставі теоретичних розробок необхідно знайти ефективні підходи до розв'язання проблем обліку, вилучення і перерозподілу доходів від операцій із землею не лише з метою поповнення бюджету, а й стимулювання господарської діяльності та захисту інтересів населення.

За останні роки земля перетворилася в довгостроковий та нерухомий ресурс, який забезпечує значні доходи. Головні властивості землі не змінюються з часом і вона не втрачає вартості у процесі сільськогосподарського виробництва. Саме дохідність стає головним критерієм при виборі варіантів розвитку земельно-майнових відносин.

Як свідчить досвід країн з розвинутою економікою, рівень розвитку земельно-майнових відносин та інвестиційна активність тісно пов'язані. Формування земельного ринку, удосконалення земельних відносин, забезпечення соціально-економічної стабільності і наявності адекватної нормативно-правової бази сприяють інвестиційній привабливості землі, що дасть змогу збільшити надходження до бюджету. Серед головних факторів, які сприяють інвестиційній привабливості землі, можна виділити економіко-географічне розташування. Цілком зрозуміло, що близькість регіону до кордонів держави, сусідство з економічно розвиненими країнами, наявність портів, аеропортів, транзитних магістралей, близькість до Києва та інших розвинених промислових центрів є вигідним фактором для потенційних інвесторів, оскільки надає їм істотні переваги у сфері ринкових комунікацій, кластерного формування взаємопов'язаних виробництв, оптимального поєднання різних видів природних ресурсів на території, способів та умов їх видобування.

Розвиток земельних відносин певною мірою залежить від механізму управління власністю, якими нині є ставки земельного податку і ставки викупу земельних ділянок. Доходи від операцій із землею можна поділити на дві групи: регулярні та одноразові. До регулярних належить плата за землю, а до одноразових — доходи від продажу землі. Співвідношення названих груп, а також їх внутрішня динаміка характеризують стан земельного ринку, рівень попиту і пропозиції, ефективність використання землі і тенденції удосконалення нормативної бази. Надходження плати за землю до місцевих бюджетів України наведені у табл. 2.

Із табл. 2 видно, що надходження плати за землю номінально збільшуються, питома вага у загальній сумі доходів місцевих бюджетів становить у середньому 9,5 % загальної суми доходів.

За роки проведення земельної реформи в Україні виконано значний обсяг робіт. На державному рівні створено нормативно-правову базу, яка дала змогу ввести земельні ресурси до цивільно-правової і економічної сфер: укладання майнових угод із землею (купівля-продаж, дарування, застава, міна, іпотека тощо), реалізація фіскальних заходів, ціноутворення. Платежі за землю стали стабільним і надійним джерелом надходжень до бюджету.

Таблиця 2

Надходження плати за землю до місцевих бюджетів України

Показник	2002		2003		2004	
	млн грн	% до загальної суми доходів	млн грн	% до загальної суми доходів	млн грн	% до загальної суми доходів
Всього доходів	19 429,2	100,0	22 580,3	100,0	22 784,8	100,0
Плата за землю	1806,1	9,3	2032,4	9,0	2293,3	10,1

Складено за даними Міністерства фінансів України.

Земельна реформа запроваджується в Україні поступово. У місті Харкові роботи з реформування земельних відносин були розпочаті ще у 1992 р. і нині набули неабиякого розмаху. За окремими напрямками Харків опинився у числі лідерів. Саме у Харкові вперше в Україні в межах пілотного проекту за підтримки Агенції США з міжнародного розвитку (USAID) проведено земельні аукціони; виконано грошову оцінку земель міста на якісно новій основі шляхом залучення геоінформаційних технологій. Досвід харківських фахівців успішно перейняли інші міста України.

Харків має потужний земельно-ресурсний потенціал. Цінність земель міста обумовлена як адміністративним статусом Харкова, його значенням у державі як одного із найбільших адміністративних, економічних, наукових та культурних центрів, так і наявним інфраструктурним облаштуванням території.

Для справляння земельного податку у місті Харкові ведуться роботи з фіскального обліку земельних ділянок та суб'єктів, які користуються ними. Підставою для проведення грошової оцінки землі і справляння плати за землю є дані кадастру.

Надходження плати за землю до бюджету Харківської області становлять у середньому 4,98 % загальної суми доходів області. Динаміку надходжень до бюджету Харківської області наведено у табл. 3. Проте в області зберігається значний резерв надходжень. Такого висновку можна дійти, якщо порівняти баланс міських земель. З усього земельного фонду, що підлягає оподаткуванню (25 676,7 га), лише з 48 % справляється податок на землю (12 242 га) та 1 % надходить у вигляді орендної плати (242 га). Решта землі 51 % (13 187 га) залишається поза фіскальними стосунками. Таким чином, надходження до бюджету можна збільшити за умови ефективної практики збирання податків, а саме шляхом цілковитого охоплення потенційних платників, налагодження ефективної системи обліку, яка б дала змогу оперативно відстежувати і контролювати ситуацію.

Для порівняння: у бюджеті міста Києва надходження плати за землю у 2004 р. становили 375,3 млн грн.

Зі світового досвіду розвитку земельно-майнових відносин відомо дві форми залучення землі в обіг — оренда і продаж у приватну власність. За розрахунками фахівців, нормативна вартість земель сільськогосподарського призначення в Україні становить 375 млрд грн.

Таблиця 3

Надходження плати за землею до бюджету Харківської області

Показник	2000		2001		2002		2003		2004	
	млн грн	% до загальної суми доходів	млн грн	% до загальної суми доходів	млн грн	% до загальної суми доходів	млн грн	% до загальної суми доходів	млн грн	% до загальної суми доходів
Всього доходів	945,26	100,00	1353,62	100,0	1746,33	100,00	2016,30	100,00	2349,60	100,00
Плата за землею	76,95	8,14	73,13	5,4	97,95	5,61	114,27	5,67	13,11	0,06

Складено за даними Головного фінансового управління Харківської облдержадміністрації.

Динаміку надходжень від продажу і оренди земельних ділянок у місті Києві зображено на рис. 1.

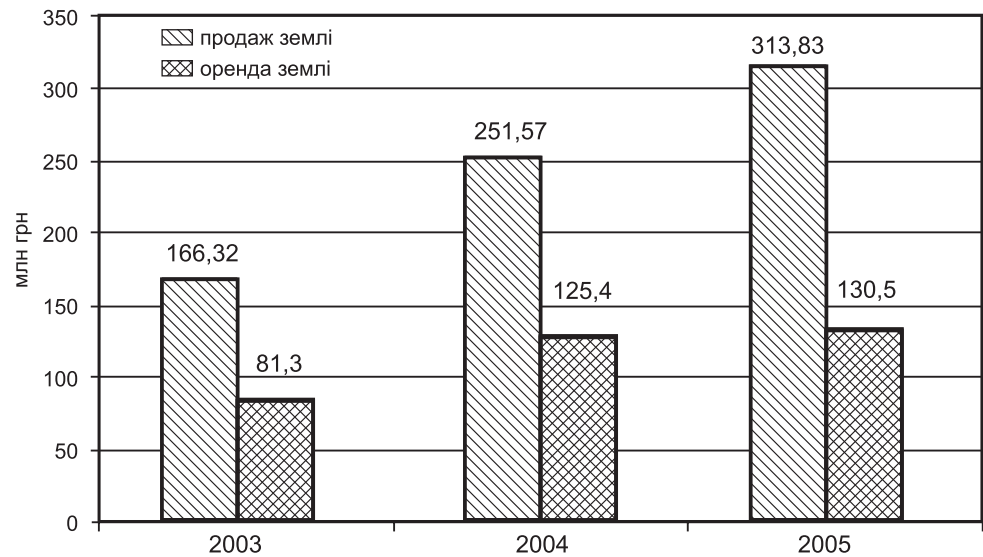


Рис. 1. Надходження від продажу та оренди земельних ділянок у м. Києві

Із рис. 1 видно, що надходження від продажу земельних ділянок перевищують надходження від орендної плати більше, ніж на 40 %. Саме приватна власність на землю стимулює її ефективне використання.

Дещо інша ситуація склалася з продажем землі у Харківській області. Надходження коштів від продажу землі наведено на рис. 2. Надходження коштів до бюджету Харківської області становлять лише 2,33 % надходжень до бюджету міста Києва за однаковий період часу.

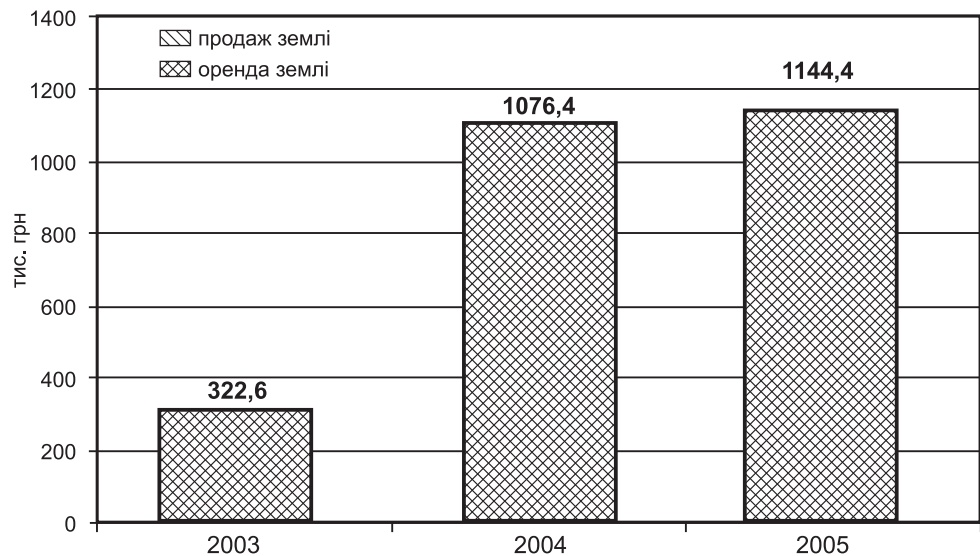


Рис. 2. Надходження від продажу землі до бюджету Харківської області

Для збільшення надходжень до бюджету від операцій з продажу землі необхідно: визначити масштаби, темпи переходу землі у приватну власність; розробити необхідну законодавчу і нормативну базу, в якій чітко визначити повноваження державних органів і взаємодію між суб'єктами земельно-майнового комплексу; ввести спеціальні форми звітності органів державної реєстрації прав на нерухоме майно та операцій з ним, для цього створити державний орган, до компетенції якого має входити: функція вивчення ринкових цін на землю, формування єдиного банку даних про земельні ділянки та системи інформації про стан ринку землі; зацікавити місцевих суб'єктів підприємницької діяльності у приватизації (купівлі) землі; спростити процедуру оформлення приватної власності на землю; встановити прийнятну плату за розробку технічної документації; визначити ціну за землю з урахуванням інвестиційного потенціалу земельної ділянки та її призначення.

Лише ставлення до землі як до національного багатства і належне її використання надасть можливість збільшити надходження від операцій із землею, що сприятиме підвищенню добробуту населення і зростанню надходжень до бюджету.