

ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКА ПЕРЕБУВАЛА В ІПОТЕЦІ

Катерина ГРИВНАК,

експерт з питань оподаткування плати за землю та місцевих податків і зборів, державний радник податкової служби III рангу

Відповідно до статті 133 Земельного кодексу України у заставу можуть передаватись земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, а також права на них — право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Як встановлено пунктом 4 зазначеної статті заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) можуть бути лише банки. Порядок застави земельних ділянок та прав на них визначається законом.

Згідно зі статтею 575 Цивільного кодексу України іпотека є окремим видом застави, і передбачає, що нерухоме майно, передане в іпотеку, залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Правила про іпотеку землі та інші окремі види застав встановлюються законом.

Статтею 15 Закону України від 06.06.2003 № 898-IV «Про іпотеку» зі змінами та доповненнями (далі — Закон № 898) встановлено особливості іпотеки земельних ділянок.

Зокрема, відповідно до цієї статті реалізація переданих в іпо-

теку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України.

Слід зазначити, що дія Закону № 878 не поширюється на земельні ділянки, які перебувають у державній чи комунальній власності і не підлягають приватизації.

Якщо будівля (споруда), що передається в іпотеку, розташована на земельній ділянці, яка належить іпотекодавцю на праві власності, така будівля (споруда) підлягає передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована.

Якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з будівлями (спорудами), на якій вони розташовані.

Відповідно до статті 37 Закону № 878 іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Правовою підставою для реалізації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

Якщо предмет іпотеки розміщений на земельній ділянці, яка перебуває в оренді іпотекодавця, то до особи, яка на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя, включеного до іпотечного договору, набула право власності на предмет іпотеки, переходить право оренди на таку земельну ділянку. Договір про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включене до іпотечного договору, є документом, що посвідчує перехід права оренди земельної ділянки до нового власника предмета іпотеки і заміну особи орендаря у договорі оренди землі і є підставою для державної реєстрації права оренди такої ділянки за новим власником майна у встановленому законодавством порядку.

Слід зазначити, що відповідно до Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадя-

нам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Спільні підприємства, які засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Отже, банк з іноземним капіталом не може набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення при задоволенні забезпечення вимоги іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідного застереження в іпотечному договорі, що прирівнюється до такого договору. Разом з тим, сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору, що передбачено статтею 36 Закону України «Про іпотеку».

Зверніть увагу!

- ✓ *У разі, якщо банк набув земельну ділянку у власність із земель приватної власності за договором про задоволення вимог іпотекодержателя, то банк повинен сплачувати земельний податок до бюджету з дня виникнення права власності на земельну ділянку, що посвідчується зазначеним договором, укладеним в порядку, встановленим законом, якщо інше не визначено у такому договорі.*
- ✓ *Якщо банк є заставодержателем земельних ділянок, які є сільськогосподарськими угіддями, то податкове зобов'язання із земельного податку за такі землі у 2015 році буде визначатися за ставками, встановленими у відсотках від нормативної грошової оцінки певного виду сільськогосподарських угідь.*
- ✓ *Якщо банк є заставодержателем земельних ділянок, що знаходяться за межами населених пунктів і є землями сільськогосподарського призначення (але не є сільськогосподарськими угіддями) з цільовим використанням — для ведення виробничої діяльності, вид угідь — під будівлями та дворами, то розрахунок податкового зобов'язання із земельного податку за такі земельні ділянки буде здійснюватися за ставкою 1 відсоток від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а у випадку, якщо оцінки немає — за ставкою 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.*