

Оцінка землі — це одна з вирішальних складових ефективного використання земельних ресурсів, яка забезпечує встановлення обґрунтованих платежів за використання земель різного цільового призначення.

Правові засади проведення оцінки земель визначені Законом України «Про оцінку земель», який спрямований на забезпечення проведення оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Грошова оцінка земельних ділянок, залежно від призначення та порядку проведення, може бути нормативною і експертною. Саме нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру плати за землю — земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, що справляються відповідно до норм Податкового кодексу України.

Відповідно до підпункту 14.1.125 статті 14 Податкового кодексу України нормативна грошова оцінка земельних ділянок для цілей справляння плати за землю — це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, затверджується відповідною сільською,



Катерина ГРИВНАК

селищною, міською радою, а земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, — районними радами.

Розглянемо порядок запровадження нормативної грошової оцінки земель. Загальний порядок введення в дію нормативно-правових актів органів місцевого самоврядування визначає Закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» із змінами та доповненнями (далі — Закон № 280), частина п'ята статті 59 якого визначає, що акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування нормативно-правового характеру набирають чинності з дня їх офіційного оприлюднення, якщо органом чи посадовою особою не встановлено пізніший строк введення цих актів у дію.

Разом з тим, згідно із частиною четвертою статті 23 Закону № 1378 рішення рад щодо затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок набирають чинності у строки, встановлені відпо-

відно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

Так, згідно з пунктом 271.2 статті 272 Податкового кодексу, рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін. В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Отже, порядок запровадження нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, встановлюється виключно Податковим кодексом України.

Тому нормативна грошова оцінка земель населених пунктів може бути запроваджена з 1 січня 2016 року у випадку, якщо рішення відповідного органу місцевого самоврядування щодо нормативної грошової оцінки офіційно оприлюднено до 15 липня 2015 року.

Щодо порядку запровадження нормативної грошової оцінки земельних ділянок, які знаходяться за межами населених пунктів, то Податковий кодекс України його не регламентує.

Управління у сфері оцінки земель та земельних ділянок здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин — Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Згідно з пунктом 2¹ Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки видається територіальним органом земельних ресурсів за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Згідно із додатком 3 до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та його територіальними органами адміністративних послуг» видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки надається на безоплатній основі.

Стаття 289 Податкового кодексу України передбачає щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель. З 1 січня 2015 року такий коефіцієнт прямо залежить від індексу споживчих цін за попередній рік. За 2014 рік він становив 1,249, а це означає, що база оподаткування земельним податком та орендною платою за земельні ділянки державної та комунальної власності у 2015 році, порівняно з 2014 роком, зросла на 25 відсотків.

Податковий кодекс визначає, що платники плати за землю (крім громадян) самостійно обчислюють розмір земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності і щороку у термін не пізніше 1 лютого поточного року подають до відповідного контролюючого органу податкову декларацію на поточний рік.

Оскільки податкове зобов'язання по платі за землю залежить від розміру нормативної грошової оцінки, платникам необхідно звернутися до територіального органу земельних ресурсів для отримання витягу (довідки) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Такий витяг в обов'язковому порядку додається до податкової звітності із земельного податку чи орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності лише у таких випадках: при поданні першої декларації, тобто фактичного початку діяльності як платника плати за землю, а надалі — у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки земельної ділянки. В інших випадках податкові органи не вправі вимагати від платників земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності надання такого витягу.

Очевидним є те, що запровадження нової нормативної грошової оцінки земельних ділянок в населених пунктах України у терміни, визначені чинним законодавством, в умовах інфляційних процесів, є джерелом додаткових надходжень до місцевих бюджетів.

Як часто може змінюватися нормативна грошова оцінка?

Обов'язковість проведення нормативної грошової оцінки земель передбачено статтею 13 Закону України «Про оцінку земель», а періодичність її проведення — статтею 18 цього Закону.

Так, для земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від цільового призначення, така оцінка проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років. З урахуванням того, що оподаткування земель в Україні запроваджено з 1997 року, то, як бачимо, така оцінка могла змінюватися уже не один раз.

Необхідно зазначити, що з 1 липня 2015 року у місті Києві запроваджена нова нормативна грошова оцінка земель.

Так, рішенням Київської міської ради від 03.07.2014 р. за № 23/23 затверджена технічна документація з нормативної грошової оцінки земель у складі схем економіко-планувального зонування міста, нормативної грошової оцінки земель, схем впливу локальних факторів, що характеризують місце розташування земельних ділянок, нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в межах міста Києва (оприлюднено 11.07.2014 у газеті «Хрещатик» № 97 (4497), тобто до 15.07.2014 р).

Разом з тим, згідно з рішенням Київської міської ради від 10.12.2014 р. № 565/565 «Про введення в дію рішення Київської міської ради від 03.07.2014 № 23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної гро-

шової оцінки земель міста Києва» нова нормативна грошова оцінка земель в місті Києві вводиться в дію з 1 липня 2015 року.

Податковий кодекс передбачає, що у разі зміни протягом року бази оподаткування платник плати за землю подає податкову декларацію протягом 20 календарних днів місяця, що настає за місяцем, в якому відбулися такі зміни.

Враховуючи, що нормативна грошова оцінка земель міста Києва проведена станом на 1 січня 2013 року, то при поданні у встановлений термін (не пізніше 20.08.2015 р.) уточнюючої декларації на 2015 рік з урахуванням нової нормативної грошової оцінки, до такої оцінки має застосовуватися коефіцієнт індексації за 2014 рік — 1,249.

Такий коефіцієнт має бути врахований при розрахунку розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що, в обов'язковому порядку, має підтверджуватися витягом (довідкою), яка видається відповідним органом земельних ресурсів.

Тобто всі власники землі та землекористувачі — платники земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які мають земельні ділянки в межах міста Києва, — на підставі довідок про розмір нової нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки, мають подати до відповідних контролюючих органів уточнюючі декларації, в яких уточнити податкові зобов'язання із плати за землю на 2015 рік з урахування нової нормативної грошової оцінки.

Зазначу, що при обчисленні розміру земельного податку на 2015 рік застосовуються ставки податку, які діяли станом на 31 грудня 2015 року, тобто ті, що діяли у 2014 році. У наступному році будуть застосовуватися ставки податку, затверджені рішеннями відповідних органів місцевого самоврядування.