

її використання. Зокрема, такої позиції дотримано у листі Вишого арбітражного суду України від 7 лютого 2000 року № 01-8/48 «Про деякі питання практики вирішення спорів за участю податкових органів». У його пункті 3 зазначено, що відсутність оформлених документів на земельну ділянку не звільняє власників і землекористувачів від сплати земельного податку.

Надзвичайно важливим чинником для розвитку земельних відносин є об'єктивна оцінка землі, оскільки податки, які є основним джерелом державного доходу, мають бути чітко визначені. Причому, як зазначає Ілона Білан, керівник групи контролю демократичних змін Українського незалежного центру політичних досліджень, ставки податку на землю варто визначати, виходячи з ринкової вартості, що відображає величину диференціальної ренти, створеної на цій земельній ділянці з урахуванням розташування на ній різних будівель, споруджень.

Це дасть змогу суттєво полегшити податковий тягар, змінить стимули для раціонального використання земельних ресурсів. грошова оцінка землі має також значення і при орендних правовідносинах, оскільки вона має враховуватися при визначенні орендної плати. Проте у договорах оренди землі, всупереч частині 1 статті 15 Закону України «Про оренду землі», подеколи немає умов щодо її індексації та перегляду. З огляду на це орендарі ризикують натрапити на спори з орендодавцями, включаючи вимоги останніх щодо визнання договору недійсним з огляду на відсутність названих суттєвих умов договору.

ПЛАТА ПО-КИЇВСЬКИ

Чимало спорів викликає рішення Київської міської ради від 25 грудня 2008 року № 944/944 «Про врегулювання питання користування земельними ділянками в місті Києві», згідно з яким безстрокових користувачів

землі у столиці України прирівняли до орендарів у частині платежів за землю. Відповідно до пункту 2 цього рішення, з 1 квітня 2009 року плата за земельні ділянки, які використовуються суб'єктами господарської діяльності, але право власності на які або право оренди яких в установленому законодавством порядку не оформлено, справляється в розмірі мінімальної річної орендної плати за земельні ділянки, встановленої статтею 21 Закону України «Про оренду землі». Відповідно ж до зазначеної статті 21 Закону України «Про оренду землі», річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може бути меншою за трикратний розмір земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю». Таким чином, замість одного відсотка київські підприємці змушені сплачувати три відсотки від грошової оцінки землі.

З огляду на таке рішення, районні податкові інспекції почали



Юлія ЯШЕНКОВА,
юрист ЮФ Astapov Lawyers

Уже не перший рік в Україні триває полеміка стосовно орендної плати за землю. Приводом для цього став Закон України від 25 березня 2005 року № 2505-IV «Про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2005 рік» та деяких інших законодавчих актів України». Відповідно до змін, внесених зазначеним Законом до системи оподаткування, орендну плату за земельні ділянки державної і комунальної власності було включено до переліку загальнодержавних податків і зборів. Необхідно зазначити, що орендна плата за землю завжди була складовою плати за землю. Однак вона ніколи не мала всіх ознак, властивих звичайним податкам. Так, орендна плата за землю підлягає сплаті протягом 30 днів, наступних за звітним податковим місяцем. Разом із тим, розрахунки орендної плати за землю не подавалися, а контроль за сплатою орендної плати за землею здійснювався за наслідками документальної перевірки платників (орендарів). Із набуттям чинності зазначеним Законом орендна плата за землю стала майже повноцінним податком, а її платники (орендарі) — суб'єкти господарювання, як і платники земельного податку, зобов'язані станом на 1 січня самостійно обчислювати суму орендної плати за землю з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями, а до 1 лютого подавати відповідному подат-

ковому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію встановленого зразка. Водночас фізичні особи таких розрахунків та декларацій не подають. За них, як і у випадку сплати земельного податку, самі податкові органи нараховують орендну плату за землю та до 15 липня видають платіжне повідомлення про внесення платежу. Власне, жодних проблем у зв'язку з цим нібито не має виникнути. Однак для платників земельного податку, відповідно до чинного законодавства України, встановлено низку пільг. Так, наприклад, стаття 12 Закону України «Про плату за землю» визначає коло суб'єктів, звільнених від сплати земельного податку, зокрема: платники фіксованого сільськогосподарського податку, новостворені фермерські господарства. Разом із тим, відповідно до пункту 6 Указу Президента України від 28 червня 1999 року № 746/99 «Про спрощену систему оподаткування, обліку та звітності суб'єктів малого підприємництва», суб'єкт малого підприємництва, який сплачує єдиний податок, звільняється від сплати, зокрема від податку за землю. При цьому, відповідно до численних листів ДПА, ані положення щодо пільг, встановлених Законом України «Про плату за землю», ані положення Указу Президента України «Про спрощену систему оподаткування, обліку та звітності суб'єктів малого підприємництва», на користувачів земельними ділянками державної та комунальної власності не поширюються. З метою недискримінації користувачів земельних ділянок, що перебувають у державній і комунальній власності, доцільним є введення в Україні єдиного земельного податку, який урівняв би в правах зазначених землекористувачів та землевласників.