

## ПРОБЛЕМИ СПРАВЛЯННЯ ПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЛІ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

*Боровик П. М., к.е.н., Козлова І. М., Провоторов С. В.*

*Уманський національний університет садівництва*

*В статті проведено аналіз сучасного механізму справляння плати за оренду землі державної та комунальної власності. На підставі результатів аналізу, авторами запропоновано напрями вдосконалення порядку нарахування та сплати цієї податкової форми.*

*The article analyzes modern mechanism charging for land lease of state and municipal property. Based on the analysis results, the authors suggested areas of improvement procedure of calculation and payment of this tax form.*

**Постановка проблеми.** Трансформації порядку адміністрування більшості податків та платежів, що відбулись в Україні в період з кінця 2010 року, вимагають свіжого аналізу механізмів їх нарахування і сплати, з метою визначення проблемних аспектів справляння таких податкових форм та розробки напрямів їх вдосконалення. Одним із таких податкових платежів, механізм справляння якого в останні роки зазнав змін, є орендна плата за користування земельними ділянками державної та комунальної власності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Варто відзначити, що орендні аспекти справляння земельних податкових платежів, нарахування та сплата орендної плати загалом та плати за оренду землі державної і комунальної власності є предметом досліджень І.М. Буздолова [1], М.Я. Дем'яненко [3], П.Т. Саблука [9], М.М. Федорова [11], В.М. Федосова [12], Л.Д. Тулуша [10], В.Т. Янковського [13] та безлічі інших вчених.

Віддаючи належну шану науковим здобуткам як перелічених науковців, так і безлічі інших наших попередників, варто відзначити, що суттєві зміни в механізмі справляння орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які відбулись внаслідок прийняття окремих положень Податкового кодексу України та деяких інших нормативно-правових актів, вимагають посилення уваги як вчених так і практиків до проблем справляння цієї податкової форми.

**Постановка завдання.** Завданням даної публікації є обґрунтування напрямів вдосконалення механізму справляння плати за оренду землі державної та комунальної власності. З метою виконання поставленого завдання в ході дослідження були використані економіко-статистичні методи досліджень, зокрема монографічний метод, табличний і графічний методи та метод порівняння.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Варто зазначити, що 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» [8], 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 прийня-

яттям 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 [5].

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 (рис. 1).

Платники	• орендарі земельних ділянок державної та комунальної власності;
Об'єкт справляння	• земельна ділянка, надана в оренду;
Розмір та умови сплати	<ul style="list-style-type: none"> <li>• розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем, проте він не може бути меншим для земель сільськогосподарського призначення від розміру земельного податку, для інших категорій земель - від трикратного розміру земельного податку, та не може перевищувати для земельних ділянок, наданих для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з відновлюваних джерел енергії, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів (виробничі приміщення, бази, розподільчі пункти (пристрої), електричні підстанції, електричні мережі), – 3 % нормативної грошової оцінки; для інших земельних ділянок, наданих в оренду – 12 % нормативної грошової оцінки;</li> </ul>
Порядок обчислення і сплати	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нарахування юридичними особами сум орендної плати проводиться самостійно щороку станом на 1 січня і до 1 лютого поточного року вони подають до ДПІ за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік, проте вони можуть обрати місячний термін подання звітності по орендній платі, що подається до 20 числа місяця, наступного за звітним;</li> <li>• нарахування фізичним особам сум плати за оренду землі державної та комунальної власності проводиться органами державної податкової служби, які видають (надсилають) платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про необхідність сплати цього податку;</li> <li>• сплачується юридичними особами - щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного місяця, а фізичними особами - протягом 60 днів з дня вручення їм відповідного податкового повідомлення-рішення.</li> </ul>

Рис. 1. Особливості сучасного механізму справляння плати за оренду землі державної та комунальної власності [5]

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 [7]. Нині ж розмір орендної плати для земель сільсько-

господарського призначення також не може бути меншим від розміру земельного податку та не може перевищувати 12 % від нормативної грошової оцінки угідь, переданих в оренду [5].

Не дивлячись на це, та на ту обставину, що база справляння даної податкової форми (нормативна грошова оцінка земельних угідь сільськогосподарського призначення) за цей час була неодноразово індексована, внаслідок чого номінальний розмір плати за оренду землі державної і комунальної власності зріс більше ніж вдвічі, питома вага цього платежу в структурі доходної бази зведеного бюджету одного з районів Вінницької області дещо зменшилась (табл. 1).

Таблиця 1

**Динаміка мобілізації плати за оренду землі державної та комунальної власності в доходах зведеного бюджету одного з районів Вінниччини\***

Показники	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	2011 р.
Всього надходжень зведеного бюджету одного з районів Вінницької області, млн. грн	29,8	31,2	35,9	48,3	52,2	65,1	68,3
З них плати за оренду землі державної та комунальної власності, млн. грн	2,1	2,2	2,5	3,3	3,5	4,2	4,4
Частка плати за оренду землі державної і комунальної власності в доходній базі зведеного бюджету досліджуваного району	7,1	7,0	6,9	6,8	6,7	6,5	6,5

\*За даними фінансового управління райдержадміністрації одного з районів Вінницької області.

Зокрема, дані, наведені нами в таблиці 1 свідчать, що частка плати за оренду землі державної і комунальної власності в структурі доходів зведеного бюджету досліджуваного району за період з 2005 року зменшилась на 0,6 %. Схожою є ситуація з питомою вагою зазначеного платежу в структурі доходів зведеного бюджету Вінницької області та загалом в доходній базі місцевих бюджетів по Україні [2].

Наявність негативної тенденції, пов'язаної зі зменшенням питомої ваги орендної плати за земельні угіддя державної та комунальної власності в структурі доходів місцевих бюджетів потребує аналізу підходів до визначення бази справляння цієї податкової форми.

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 [6].

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 земельних ділянок аграрного призначення.

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. Нашу думку з цього приводу підтримують окремі відомі вчені [4, с. 13].

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.

**Висновки.** 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.

З метою вдосконалення механізму нарахування та сплати податкового платежу за оренду землі державної та комунальної власності 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.

Подальші наукові розвідки в даному напрямі фінансово-економічних досліджень, на нашу думку, необхідно присвятити саме проблематиці проведення державного земельного кадастру та нормативної грошової оцінки земельних угідь.

#### **Література:**

1. Буздалов И.Н. Арендные отношения в сельском хозяйстве. / И.Н. Буздалов // АПК : Экономика, управление. – 1998. – №5 – С. 42-48.
2. Бюджетний моніторинг : аналіз виконання бюджету за 2011 рік. [Електронний ресурс]. Режим доступу : [http://www.ibser.org.ua/UserFiles/File/Budget-Monitor/KV\\_IV\\_2011\\_Monitoring\\_ukr.pdf](http://www.ibser.org.ua/UserFiles/File/Budget-Monitor/KV_IV_2011_Monitoring_ukr.pdf)
3. Дем'яненко М.Я. Податковий кодекс України : передумови прийняття і наслідки для підприємницьких структур агросфери / М.Я. Дем'яненко // Агроінком – 2011. – № 7-9 – С. 57-58.
4. Панчук О.Я. Місце державного земельного кадастру в системі управління земельними ресурсами.// Землевпорядний вісник. – 1999. – № 2. – С. 8-14.
5. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755–VI. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
6. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року № 213. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.

7. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

8. Про систему оподаткування : Закон України від 25.06.1991 року № 1251-XII. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1251-12>.

9. Саблук П.Т. Напрями поглиблення аграрної реформи на сучасному етапі розвитку АПК : науково-популярне видання / П.Т. Саблук, М.Ф Кропивко – К. : ННЦ «ІАЕ», 2011. – 37 с.

10. Тулуш Л.Д. Формування інструментарію прямого оподаткування сільськогосподарських товаровиробників / Л.Д. Тулуш // Облік і фінанси АПК. – 2010. – №1. – С. 125-131.

11. Федоров М.М. Земельні відносини / М.М. Федоров // Організаційно-економічна модернізація аграрної сфери. – К. : ННЦ ІАЕ, 2011. – С. 138-153.

12. Федосов В.М. Проблеми розбудови податкової системи України. / В.М. Федосов, С.В. Львовчкін // Фінанси України – 1999 – №6 – С. 44-48.

13. Янковський В.Т. Теоретичні основи розмежування двох форм земельних платежів. / В.Т. Янковський // Фінанси України – 1998 – №1 – С. 69-71.

УДК 64.031.44

## **ОСОБЛИВОСТІ КРЕДИТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ НА СПОЖИВЧІ ПОТРЕБИ**

*Добровольська О.В., к.е.н., Дорошенко Н., студентка  
Дніпропетровський державний аграрний університет*

*Розглядається сучасний стан споживчого кредитування населення, перспективи його розвитку, роль і сприяння держави у розвитку кредитування населення на споживчі потреби.*

*We consider the current state of consumer credit population, the prospects for its development, and the role of government in promoting the development of consumer lending for consumer needs.*

**Постановка проблеми.** Однією з характерних рис сучасного стану розвитку банківської системи України є інтенсивне опанування банками технологій споживчого кредитування.

Необхідність споживчого кредиту зумовлена тим, що в процесі кругообігу індивідуальних капіталів одні суб'єкти господарювання нагромаджують тимчасово вільні кошти, а інші - потребують цих коштів. Споживчий кредит сприяє розв'язанню суперечності між можливим тимчасовим «замороженням» коштів і необхідністю їх ефективного використання. За допомогою споживчого кредиту банки акумулюють тимчасово вільні кошти одних клієнтів з тим, щоб надати позику іншим клієнтам, залучені таким чином кошти становлять основу кредиту.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми розвитку споживчого кредитування розглядаються в працях багатьох вітчизняних і зарубіжних науковців, таких як Г. В. Андрєєва, А. М. Герасимович, А. Даниленко,