

Зінаїда КОЗЮК, редактор юридичного напрямку



ЯК ПЕРЕВІРИТИ, ЩО ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ НЕ ЗРОСЛА

Для кого ця стаття: для власників та користувачів земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів.

Із цієї статті ви дізнаєтеся: чому розмір земельного податку зріс утричі, на якій землі поширюються нововведення, як уникнути збільшення податків.

Які законодавчі зміни відбулися?

До Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Мін агрополітики від 25.11.16 р. № 489 (далі – Порядок № 489), наказом Мін агрополітики від 27.03.18 р. № 162 внесено зміни, які **набули чинності з 17.07.18 р.**

Окрім загальної інформації Порядок № 489 містить додаток 1, яким установлюються коефіцієнти, що характеризують функціональне використання земельної ділянки (далі – K_{ϕ}). Коефіцієнт є однією зі складових елементів розрахунку нормативної грошової оцінки (далі – НГО) земельної ділянки. Величина коефіцієнта може неабияк вплинути на розмір НГО.

Наприклад, землі сільгосппризначення мають меншу НГО за рахунок того, що K_{ϕ} невеликий порівняно з деякими іншими категоріями земель. Зокрема, K_{ϕ} земельної ділянки для ведення фермерського господарства або товарного сільгоспвиробництва становить 1,0, а земельної ділянки житлової та громадської забудови для будівництва та обслуговування будівель торгівлі – 2,5. Один показник впливає на кінцевий результат розрахунку НГО ділянки.

Однак через відсутність повноти даних Державного земельного кадастру (далі – ДЗК) щодо багатьох земельних ділянок було нереально визначити їх K_{ϕ} (земельні ділянки оформлено давно, коли до відомостей не вносили поточні дані), що ускладнювало процес обчислення податків і зборів, які підлягають сплаті.

Для вирішення цієї проблеми прийнято рішення **до усіх ділянок застосовувати значення $K_{\phi} = 3,0$, але тільки якщо** (примітки 1, 2 додатка 1 до Порядку № 489):

- інформація про земельну ділянку не внесена до відомостей ДЗК;
- у відомостях ДЗК відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Держкомзему від 23.07.10 р. № 548 (далі – Наказ № 548, Класифікація № 548).

Тож, незважаючи на реальне цільове призначення землі та відповідний K_{ϕ} земельної ділянки із додатка 1 до Порядку № 489, у разі виникнення **одного із цих факторів** до ділянки застосовуватимуть K_{ϕ} в розмірі 3,0.

На що це впливає?

У разі збільшення K_{ϕ} **величина загальної НГО землі збільшиться.** НГО є обов'язковою для визначення розмірів (ст. 5, 13 Закону від 11.12.03 р. № 1378-IV «Про оцінку земель»):

- земельного податку;
- єдиного податку для платників четвертої групи (для сільгоспугідь);
- орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- державного мита під час міни, дарування, спадкування (крім спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом або заповітом, за правом представлення, а також спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою);
- втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- показників та розробки механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- вартості земельних ділянок площею понад 50 га, що належать до державної/комунальної власності, при їх відчуженні для розмі-

щення відкритих спортивних та фізкультурно-оздоровчих споруд.

Тому при застосуванні до конкретної земельної ділянки показника $K_{\phi} = 3,0$ у першу чергу це вплине на розмір земельного податку, єдиного податку (у частині сільгоспугідь) та орендної плати.

? Як ДФС може дізнатися про застосування збільшеного K_{ϕ} до конкретної земельної ділянки?

Між Держгеокадастром та ДФС завжди ведеться обмін інформацією. Так, обласний Держгеокадастр повинен щомісяця, але не пізніше 10-го числа наступного місяця, або за письмовим запитом подавати фіскалам інформацію, необхідну для обчислення та справляння плати за землю (п. 286.1 Податкового кодексу, далі – ПК). Крім того, окремо затверджено Порядок подання інформації про платників податків, об'єкти оподаткування та об'єкти, пов'язані з оподаткуванням, для забезпечення ведення їх обліку, а також обчислення та справляння податків і зборів (постанова КМУ від 21.12.11 р. № 1386).

Орган ДФС, окрім розміру земельного податку, перевіряє правильність розрахунку податків і зборів з орендної плати. Для цього він має право звертатися до будь-яких органів для надання необхідної інформації (пп. 20.1.3, ст. 72, 73 ПК).

У свою чергу, Держгеокадастр веде ДЗК. Інформація про земельну ділянку надається на підставі відомостей, що містяться у ДЗК. Тож за відсутності у відомостях інформації про код цільового призначення за КВЦПЗ державний кадастровий реєстратор підготує податковому органу інформацію про НГО ділянки, виходячи з $K_{\phi} = 3,0$.

? Чи на всі землі поширюються ці зміни?

Ні, тільки за територіальним фактором – на землі у межах населених пунктів. Адже Порядок № 489 визначає процедуру проведення НГО земель населених пунктів, тому його дія поширюється лише на землі, розташовані у межах населених пунктів. **Тож сільгоспідприємству, що має у власності або оренді земельні ділянки за межами населених пунктів, не варто турбуватися.** А якщо земля розташована у межах населених пунктів, то слід перевірити, чи підпадає вона під зазначені вище фактори.

? Що означає фактор – інформацію про земельну ділянку не внесено до відомостей ДЗК?

ДЗК містить відомості про земельні ділянки, які вносяться до нього під час здійснення їх державної реєстрації. Самостійно спеціалісти Держгеокадастру ці відомості не додають. Серед відомостей є, зокрема, кадастровий номер, місце розташування, площа, координати поворотних точок меж, дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі, цільове призначення, склад угідь, інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки, на підставі якої встановлено відомості (ст. 15 Закону від 07.07.11 р. № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр», далі – Закон № 3613).

Держреєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку (ч. 1 ст. 24 Закону № 3613). Детально процедуру реєстрації визначено Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою КМУ від 17.10.12 р. № 1051 (далі – Порядок № 1051).

Отже, здійснення держреєстрації за Законом № 3613 та Порядком № 1051 розпочалось із дня набуття їх чинності з 01.01.13 р. Також державні кадастрові реєстратори власноруч переносили до ДЗК відомості з Державного реєстру земель (вівся до 2013 року). Тому, якщо інформація про земельну ділянку вносилася до відомостей ДЗК не так давно, то турбуватися немає чого. За актуальними відомостями K_{ϕ} буде розрахований правильно. Коли ж на руках є старенький державний акт або договір оренди землі, то, скоріш за все, про них інформації у ДЗК немає. Тому буде застосований $K_{\phi} = 3,0$.

? Що означає другий фактор – у відомостях відсутній код Класифікації № 548?

Класифікація № 548 визначає поділ земель на окремі види цільового призначення, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, а також типами особливо цінних об'єктів (п. 1.4).

Код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у ДЗК. Тобто **у відомостях ДЗК про земельну ділянку є окрема графа, яка повинна містити код Класифікації № 548.**

Справа в тім, що до прийняття Наказу № 548 (чинний із 15.02.11 р.) реєстратори керувалися схожим Українським класифікатором цільового використання землі, затвердженим листом Держкомзему від 24.04.98 р. № 14-1-7/1205 (УКЦВЗ). Тому в ДЗК містяться відомості про код цільового призначення як за старим класифікатором (УКЦВЗ), так і за новим (КВЦПЗ), залежно від дати внесення. Тобто починаючи з 1998 року для визначення цього коду використовували УКЦВЗ, а з 2011-го – КВЦПЗ.

На перший погляд, майже нічого не змінилося. Усе було б так, якби не різнилися коди за порядковими номерами та деякі назви видів цільового призначення земель.

Наприклад, земельна ділянка за УКЦВЗ має код 1.5 «для ведення селянського (фермерського) господарства», а за КВЦПЗ – 01.02 «для ведення фермерського господарства». Тож цільове призначення земельної ділянки залишилося без змін, змінився тільки класифікатор, за яким визначається його код.

Отже, перевірити, чи підпадаєте ви під даний фактор легко:

- візьміть документ про право власності на землю або замовте витяг із ДЗК про земельну ділянку;
- відкрийте Наказ № 548;
- звірте, чи збігається код за Наказом № 548 з кодом у документах.

Якщо збігається, немає чого перейматися. У витягу відображаються наявні у ДЗК відомості про

земельну ділянку, тому робити нічого не потрібно, ДЗК містить інформацію про вашу землю.

А от якщо код різниться, це означає, що його було визначено раніше за старим класифікатором. Тобто у ДЗК відсутні відомості про земельну ділянку, зокрема її код за КВЦПЗ. Тоді застосовуватиметься $K_{\phi} = 3,0$.

Як уникнути застосування $K_{\phi} = 3,0$?

Для цього необхідно:

- або здійснити держреєстрацію земельної ділянки у ДЗК (якщо вона оформлювалася дуже давно та не зареєстрована за Порядком № 1051, не має кадастрового номера, не вдається замовити витяг із ДЗК тощо) (ст. 24 Закону № 3613, п. 107–115² Порядку № 1051);
- або внести відомості (зміни до них) до ДЗК про земельну ділянку (ділянка зареєстрована, але код цільового призначення визначався за УКЦВЗ) (п. 116–134 Порядку № 1051).

Загалом для обох варіантів заявнику треба замовити документацію із землеустрою, електронний документ та заповнити заяву встановленого Порядком № 1051 зразка. Адміністративний **збір** за держреєстрацію або внесення змін до ДЗК **не стягується**. Документи подаються до Центру надання адміністративних послуг за місцем розташування земельної ділянки.

Після наповнення ДЗК відомостями про земельну ділянку, включаючи код Класифікації № 548, збільшений K_{ϕ} до земельної ділянки не застосовуватиметься.

ВИСНОВКИ



Із 17.07.18 р. до Порядку № 489 внесено зміни, згідно з якими, незважаючи на реальне цільове призначення землі та відповідний коефіцієнт функціонального використання, до усіх земельних ділянок застосовують значення $K_{\phi} = 3,0$, якщо інформація про ділянку не внесена до відомостей ДЗК або у відомостях ДЗК відсутній код Класифікації № 548. Це нововведення стосується тільки земель у межах населених пунктів.

Таке збільшення вплине на розмір НГО земельної ділянки, за якою розраховують суму земельного податку та орендної плати, податків і зборів. Аби уникнути застосування до ділянки збільшеного коефіцієнта, необхідно наповнити ДЗК інформацією (подати документацію із землеустрою, де зазначатиметься код Класифікації № 548). Таким чином держава примусово отримає актуальну інформацію про землі, а власник/користувач – належне застосування до землі K_{ϕ} . ■