

РОМАН ГРАБ
VKURSI **AGRO**

The logo for VKURSI AGRO features the word 'VKURSI' in black and 'AGRO' in green, both in a bold, sans-serif font. To the right of the text is a black circular graphic element consisting of two concentric arcs, resembling a stylized 'C' or a partial circle.

**Виправлення
проблем земельних
відносин, що
впливають на
надходження в
бюджет громади**

ДЕ ВТРАЧАЄ ГРОМАДА?

Невикористання державних та комунальних земель

Якщо громада з тих чи інших причин ніяк не використовує свої землі, бюджет громади втрачає орендні надходження.

Нецільове використання земель

Якщо агровиробник обробляє землі з порушенням їх цільового призначення, це є адміністративним правопорушенням. Наприклад, коли розорюються ділянки земель природно-заповідного призначення.

Неінвентаризовані земельні ділянки

Якщо для земель не сформовано земельні ділянки з присвоєнням речового права, використання таких земель буде вважатись самовільним зайняттям, а громада втрачатиме можливі орендні та податкові надходження.

«Тіньова» оренда

Якщо власник землі надає ділянку в оренду понятійно, без реєстрації договору оренди, громада втрачає 60% ПДФО з орендної плати та 100% єдиного податку.

Обробіток державних або комунальних земель без реєстрації права користування

Якщо землі, власником яких є громада обробляються без укладеного та зареєстрованого договору оренди, це є кримінальним правопорушенням, а громада втрачає можливий дохід від оренди.

ЩО ВТРАЧАЄ ГРОМАДА?

	Орендна плата за землю комунальної власності	Єдиний податок, 4 група	Земельний податок	Податок на доходи фізичних осіб (ПДФО)
Надходження у бюджет громади:	100% від суми податку	100% від суми податку	100% від суми податку	60% ПДФО від орендної плати за землю
Ставка податку	Від 0,3 до 12% (у разі проведення земельних торгів, ставка може бути більшою)	0,95% (для ріллі)	0,3% - 1% (для с/г угідь)	18%
База оподаткування:	Нормативно грошова оцінка 1 гектару, грн * на ставку податку, %	Нормативно грошова оцінка 1 гектару, грн * на ставку податку, %	Нормативно грошова оцінка 1 гектару, грн * на ставку податку, %	Сума орендної плати, грн * на ставку податку, % * та на 60%

>10%

місцевого бюджету багатьох громад формують земельні ресурси

ВИДИ НАДХОДЖЕНЬ ДО БЮДЖЕТУ ВІД ВИКОРИСТАННЯ СГ ЗЕМЕЛЬ

Земельний податок

~ 180 грн/га

Податок на доходи фізичних осіб

~ 220 грн/га

Єдиний податок 4 групи

~ 261 грн/га

Орендна плата за державні/комунальні землі

~ 4 000 грн/га

ФІНАНСОВІ РИЗИКИ

Блок ризиків	Ризики	Втрати, грн
Управління державними та комунальними землями	Державні та комунальні землі, що не орендуються	316 573
	З них не обробляються	277 616
	Землі, що необґрунтовано використовуються	38 958
Тіньова оренда земель	Оброблювані в масиві ділянки, щодо яких відсутня інформація про оренду	209 604
Самовільне зайняття земель	Обробіток земель, без належно зареєстрованих прав на неї	332 542
Обробка земель не с/г призначення	—	943
Землі, що потребують інвентаризації	Землі, що відсутні на ПККУ	5 089
	Відсутня інформація про власників земельних ділянок	4 854
		869 605



ПРИКЛАД ПРОБЛЕМ, ВИЯВЛЕНИХ В РАМКАХ АУДИТУ

Ділянки, відсутні на ПККУ - **186,16 га**

Накладання земельних ділянок - **15,78 га**

Відсутня категорія землі та цільове призначення - **67,04 га**

Відсутня інформація про власника - 44 ділянки, площею **39,82 га**

Відсутня інформація про НГО ділянки - 95 ділянок, площею **157,86 га**

Відсутня інформація про форму власності - 39 ділянок, площею **32,3 га**

Тіньова оренда с/г земель - **316,92 га**

Суцільні масиви необґрунтованого використання складають **82,06 га**

Обробляються землі не сільськогосподарського призначення **3,17 га**

№ 1. Управління державними та комунальними землями

У разі виявлення земельних ділянок державної/комунальної власності, що не обробляються, або обробляються за відсутності права користування, громаді слід ініціювати проведення земельних торгів з продажу права користування ними.

Окрім цього розпорядник має право:

повідомити про правопорушення до контролюючого органу з метою накладення відповідного стягнення;

у разі виявлення з.д. державної/комунальної власності, що обробляються, але права користування на які відсутні, вимагати про відшкодування неодержаних доходів або передання усіх доходів від майна недобросовісного набувача, які він одержав або міг одержати за весь час володіння ним.

№ 2. Самовільне зайняття земельних ділянок («тіньова» оренда)

Ризики пов'язані з «тіньовою» орендою є одними з найскладніших для врегулювання, та усуваються перш за все шляхом особистої комунікації представників омс з користувачами та власниками земельних ділянок.

Небажання реєструвати право користування здебільшого зумовлено бажанням ухилитися від сплати податків та наміром власника зберегти пільгові платежі від держави.

Засобом впливу на користувачів с/г земель, які є платниками ЄП4 може стати подання інформації до ДПС про можливу недостовірність задекларованих площ у користуванні виробника та ухилення від сплати податків.

№ 3. Самовільне зайняття земель

У разі виявлення ризику самовільного зайняття земель, громаді слід встановити факт відсутності власника/розпорядника зазначеної території шляхом надсилання відповідного запиту до Держгеокадастру та інших установ, що можуть володіти потрібною інформацією (згідно Додатку 1)

У разі відсутності відомостей про власника/розпорядника, подати звернення до Держгеокадастру про формування земельної ділянки з подальшою її передачею у комунальну власність відповідно до ст. 117 Земельного Кодексу України.

Отримавши земельну ділянку у власність, ініціювати проведення земельних торгів щодо продажу права користування, або використати для інших потреб громади.

№ 4. Землі, що підлягають інвентаризації

Виявлені в процесі аудиту земельні ділянки та території, які відсутні на Публічній кадастровій карті або відомості про які є неповними, підлягають інвентаризації.

Ці землі несуть різні за ступенем ризику втрати для бюджету. Разом з цим, детальне вивчення виявлених проблем дозволить встановити наявність відумерлої спадщини, безхазяйних з.д., невитребуваних паїв, тощо. тобто тих земель, які можливо набути в комунальну власність та збільшити земельний банк громади.

Заходи по інвентаризації, в частині камеральних робіт, можуть здійснювати власними силами омс.

Роботи по інвентаризації, які передбачають встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, і т. д., виконують юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою. Такі роботи проводяться відповідно до Постанови КМУ № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 05 червня 2019 року.

АУДИТ

vs.

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ

Збір відомостей про всі землі на території громади

Тривалість: **до** 45 днів

Низька вартість в порівнянні з інвентаризацією

Встановлення факту обробітку земельних ділянок

Не передбачає формування (реєстрацію) земельних ділянок

За результатами аудиту є можливість сформувати детальне тех. завдання на інвентаризацію

Має за мету виявлення ризиків недонадходження коштів до бюджету місцевих громад та порушень землекористування

Збір відомостей про об'єкт інвентаризації

Тривалість: **від** 60 днів

Висока вартість в порівнянні з аудитом

Не передбачається встановлення факту обробітку земельних ділянок

Передбачає формування(реєстрацію) земельних ділянок

Для формування тех. завдання на інвентаризацію необхідний аналіз відомостей про землі

Має за мету встановлення відомостей про землі (земельні ділянки) з їх подальшою реєстрацією в ДЗК

Як ідентифікувати земельну ділянку на яку видавалося рішення «Про безоплатну передачу у власність» відповідно до Декрету КМУ «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.1992 року, але викопіювання чи інший графічний матеріал відсутній; та чи можливо надавати такі ділянки в оренду для городництва, якщо ні спадкодавці, ні спадкоємці не оформили право власності на земельну ділянку (Державний акт, свідоцтво, витяг).

Необхідно звертатися до Держгеокадастру. На жаль жодних реєстрів щодо таких земельних ділянок в доступі нема. Однак у 2019 – 2020 Мінагрополітики та Держгеокадастр проводили відповідну роботу з ідентифікації таких земельних ділянок щоб отримати інформацію про осіб які декілька разів скористалися правом безоплатної приватизації

Чи можна надавати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для земель промисловості, для закладів освіти та передавати в оренду для ОЖБ ?

Наразі законодавство врегульовує здебільшого особливості розпорядження с/г земель. Переважна більшість інших категорій земель регулюється законодавством довоєнного часу. Однак навіть у такому випадку земельна ділянка не буде зареєстрована в ДЗК через обмеження його роботи.

Особливості зміни цільового призначення земель в контексті Закону України 2247-IX ?

В оренду за порядком закону № 2145 передаються с/г землі для ТСВ. Якщо ділянки не сформовані то повинні формуватися за ТД з інвентаризації земель з відповідним цільовим призначенням. Також можна передавати інші с/г земельні ділянки в оренду посилаючись на абзац і) пп.2 п. 27 розділу 24 ЗКУ без зміни ЦП

Для укладання договору оренди землі с/г призначення яку оцінку використовувати для розрахунку орендної плати НГО ділянки чи середню вартість ріллі по області?

*розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від **середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.***

Укладення додаткових угод до діючих договорів оренди?

Не обмежується

Яким чином отримати дозвіл на користування кадастровою картою в режимі перегляду?

Перейти за посиланням

<https://e.land.gov.ua/request>

Стаття | Обговорення Читати | Перегляд | Переглянути історію | Пошук

Режим читання для органів державної влади, органів місцевого самоврядування та правоохоронних органів

(Перенаправлено з Режим читання для органів державної влади та органів місцевого самоврядування)

Користування відомостями з Державного земельного кадастру для органів державної влади, органів місцевого самоврядування та правоохоронних органів може надаватися в режимі читання.

Увага! Для отримання доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання необхідно мати електронний підпис. Про електронний підпис можна дізнатися за посиланням <http://acskidd.gov.ua/>

Перейдіть на сторінку Офіційного електронного порталу Держгеокадастру <#> за посиланням e.land.gov.ua <#>. Відкрийте меню "Сервіси" <#> та у розділі "Електронні послуги, доступні без авторизації" оберіть "Подання заяви про надання доступу до ДЗК" <#>

Подача заявки на доступ

Щоб розпочати процес реєстрації, натисніть "Подача заяви на доступ до відомостей ДЗК"

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Доступ в режимі читання до відомостей Державного земельного кадастру

Якщо у Вас не має облікового запису для доступу в режимі читання до відомостей Державного земельного кадастру, Вам необхідно подати заявку на отримання відповідного облікового запису (необхідно мати ЕЦП):

[Подача заявки на доступ до відомостей ДЗК](#) [Інструкція](#)

Якщо Ви вже маєте обліковий запис для доступу в режимі читання до відомостей Державного земельного кадастру, пройдіть аутентифікацію за допомогою Вашого електронного цифрового підпису (ЕЦП):

[Аутентифікація за допомогою ЕЦП](#) [Інструкція](#)

Доступ в режимі читання до відомостей Державного земельного кадастру, можуть отримати суб'єкти визначені в пункті 1 статті 38 закону України "Про Державний земельний кадастр"

ЗАПИТАННЯ

Чи можна надати згоду на передачу земельної ділянки с/г призначення комунальної власності в суборенд суборенду на 7 років для підсобного сільського господарства під час воєнного стану?

Не обмежується право громади в наданні такого дозволу

Чи може сільська рада приймати рішення на період дії воєнного стану про передачу земельної ділянки комунальної власності іншій громаді у комунальну власність?

Обмежень щодо такої передачі не встановлено

ВАЖЛИВО

Тимчасово, на період з 1 березня 2022 року по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний, надзвичайний стан, не нараховується та не сплачується плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) за земельні ділянки (земельні частки (паї)), що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, та перебувають у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди, фізичних або юридичних осіб, а також за земельні ділянки (земельні частки (паї)), визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди

Посилання для деталей

<https://tax.gov.ua/media-tsentr/novini/577847.html>

Дякую за увагу!

VKURSI **AGRO** 

Роман Граб
+38 050 65 63 882
hrab@vkursi.pro