

Плата за землю за несформовані земельні ділянки

ПИТАННЯ: Чи існує механізм нарахування плати за землю на несформовані земельні ділянки право на які не зареєстроване?

ВІДПОВІДЬ: Ні.

По-перше, відповідно до пункту 270.1 Податкового кодексу України (далі – ПКУ)

270.1.1. об'єкти оподаткування земельним податком:

270.1.1.1. земельні ділянки, які перебувають у власності;

270.1.1.2. земельні частки (паї), які перебувають у власності;

270.1.1.3. земельні ділянки державної та комунальної власності, які перебувають у володінні на праві постійного користування».

При цьому ПКУ наводить дефініцію земельної ділянки – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами (пп. 14.1.74). Це визначення фактично означає, що об'єктом оподаткування має бути сформована земельна ділянка.

По-друге, згідно з пунктом 269.1 ПКУ «Платниками плати за землю є:

269.1.1. платники земельного податку:

269.1.1.1. власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);

269.1.1.2. землекористувачі, яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності на правах постійного користування;

269.1.2. платники орендної плати – землекористувачі (орендарі) земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди».

Тобто в усіх випадках йдеться про наявність певного речового права (власності, постійного користування, оренди). І знову ж ПКУ дає визначення і власнику земельної ділянки (пп. 14.1.34), і землекористувачу (пп. 14.1.73). І хоча ці норми не згадують про реєстрацію такого права, відсутність реєстрації означає, що право не виникло («Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав» – ст. 125 Земельного кодексу України).

Отже, немає сформованої земельної ділянки та зареєстрованого права на неї – немає й плати за землю.

Втім на практиці часто (особливо у органів місцевого самоврядування) виникає питання: що робити в ситуації коли певна особа фактично використовує земельну несформовану земельну ділянку та, відповідно, не має зареєстрованого права на неї? Невже вона може цілком законно ухилятися від плати за землю?

В першу чергу необхідно розібратися, чому така ситуація виникла. Якщо йдеться про самовільне зайняття земельної ділянки, то звернення до поліції з заявою про злочин (ст. 197¹ Кримінального кодексу України – самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво) дозволить виправити ситуацію доволі швидко.

Проте в багатьох випадках підстави для кримінального переслідування відсутні, зокрема, коли у особи є право власності на будинок, будівлі чи споруди. В такій ситуації є два варіанти дій:

апропонувати такій особі оформити право на земельну ділянку (орендувати чи за наявності підстав викупити її). А в процесі такого оформлення буде сформована і сама земельна ділянка.

разі недосягнення згоди питання можна вирішити в судовому порядку. Ні, суд не нарахує плату за землю такій особі і не стягне її. Але суд може стягнути кошти, які така особа зберегла у себе за рахунок іншої особи (місцевої ради) без достатньої правової підстави (ст. 1212 Цивільного кодексу України). І сума цих коштів як раз і дорівнюватиме платі за землю за відповідний період.

Зауважимо, що в обох варіантах є маса непомітних на перший погляд нюансів. Тому перед їх застосуванням радимо проконсультуватися з досвідченим фахівцем у земельному праві.