

ЗЕМЕЛЬНІ ПЛАТЕЖІ ЯК ДЖЕРЕЛО ДОСТАТКУ ДЕРЖАВИ



Григорій ШАРІЙ,
перший заступник начальника
Головного управління
Держземагентства
у Полтавській області

Земельна реформа — це ядро економічних перетворень в країні, а залучення земельного капіталу в економічний обіг стає головною ланкою економічного розвитку країни.

Вирішення питання щодо відповідності земельних відносин рівню розвитку продуктивних сил суспільства залежить від цілеспрямованої ефективної державної регуляторної політики в питаннях ведення державного кадастру земель, особливо їх оцінки, як базису формування бюджетів держави.

В Європейських країнах, Японії, Китаї капіталізація земельних відносин, оцінка земель, залучення іпотеки, оцінювання вартості землі як активу балансу підприємств докорінно змінили економічну ситуацію. На 3/4 бюджетні платежі у більшості країн світу формуються за рахунок рентних, в тому числі і земельних, платежів. Цим шляхом іде й Росія, де проведено три кадастрові переоцінки земель за останні 15 років.

Земельні платежі в Україні порівняно з країнами світу на порядок занижені. Причин цьому багато, але є шлях докорінної зміни ситуації.

Щодо земель, розташованих у межах та поза межами населених пунктів

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення за діючою методикою помилкова в основі. Сформована на базі фактичних показників діяльності колгоспів і радгоспів 80-х років, вона застаріла морально і фізично та не враховує природну родючість, місце знаходження ділянок (масивів), сучасні нормативи виробничих витрат і дохідність сільгоспугідь.

Індексація нормативної оцінки земель у 2012 році в 1,756 рази зберігає заниження грошової оцінки сільськогосподарських земель за межами населених пунктів щонайменше вдвічі. У випадку проведення переоцінки земель резерв податкових і орендних платежів по Полтавській області за існуючого рівня оподаткування і орендних ставок становить по державних землях запасу 170 млн грн і по приватних землях близько 30 млн гривень.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, особливо міст, селищ, центральних садиб сільських рад, за сучасною методикою при повній і вчасній актуалізації забезпечує ріст платежів на 30%, що по Полтавській області становить 150 млн гривень.

Поетапна адміністративно-територіальна реформа на основі схем землеустрою областей (регіонів), районів (країв) та сільських рад (громад) повинна збільшити площі міст мінімум удвічі, що дасть ріст земельних платежів по 5 містах обласного значення в межах 200 млн гривень, райцентрах області — 15 млн гривень.

Визначення генпланами міст приміських зон у межах 30-60 км (одногодинна транспортна доступність) дає

приріст нормативної оцінки земель на 20 %, у масштабах області забезпечить 30 млн грн земельних платежів.

Інвентаризація земель, постановка земель і землекористувачів на кадастровий облік, державна реєстрація і посвідчення права — це системна робота щодо збільшення наповнення бюджетів. Заявочний кадастр, коли не держава в обов'язковому порядку оцінює і реєструє, а власник за бажанням, призводить до того, що не введено в реєстр, а також не охоплено оподаткуванням до половини земель населених пунктів, більшість дачних, садівничих і гаражних кооперативів. По Полтавській області це становить близько 200 тисяч га (при оподаткуванні — 1430 грн за 1 га) — недоотримуємо 280 млн гривень.

Щодо земель сільськогосподарського призначення

Потребують інвентаризації, обліку і реєстрації державні землі під сінокосами і пасовищами. В області не охоплено орендою і не використовується 236 тисяч гектарів. Розвиток тваринництва забезпечить господарське використання земель і сприятиме надходженню до бюджетів 46 млн грн (200 грн за 1 га).

Землі особистих селянських господарств та приєднані до них паї (180 тисяч гектарів) не формують бюджетний кошик для соціального розвитку сіл. Селяни і в цьому випадку подекуди сплачують лише податок 20-22 гривні за гектар.

Зміна ставок земельних податків на сільськогосподарських землях з 0,1 до 1 відсотка дасть ріст податкових платежів по області з 30 до 300 млн гривень, що в поєднанні з реалізацією норм надання земель в оренду

шляхом аукціонів, (ліквідувавши норму пролонгування договорів оренди), збільшить платежі на 23-30 % за державні землі, або на 30 млн гривень, забезпечивши ріст платежів на 300 млн гривень.

У Полтавській області постійним користуванням охоплено 289 тис. га орних земель, більшість яких використовують приватні структури як правонаступники. Від цього щорічні втрати бюджету сягають до 120 млн гривень.

Заслужує на увагу пропозиція про переведення сільськогосподарських підприємств на єдиний сільськогосподарський податок в розмірі 2-5 % від оцінки земель з оплатою 1 % в бюджет, а 1-4 % — у пенсійний фонд. Це чи не єдиний шлях створення робочих місць на селі, відтворення тваринництва та забезпечення росту доходності 1 га ріллі до 1 тис. євро (10 тис. грн) в рік, соціального захисту селян-пенсіонерів. До пенсійного фонду області, у цьому випадку, від аграрного сектора надійде до 700 млн гривень.

Розробка схем землеустрою адмінтериторій як планів їх фізичного розвитку на 10-25 років з обов'язковим продажем земельних ділянок та прав на них у масштабах області дасть додатково надходжень до 40 млн гривень, а формування інвестиційно-привабливих територій під

вільне розміщення виробництв за наявності інфраструктури взагалі важко оцінити.

Щодо багаторічних насаджень на сільгоспземлях, то за останні 20 років вони переважно здичавіли і не використовуються за цільовим призначенням. Більшість земель, на яких розміщені ці багаторічні насадження, відносяться до земель запасу і знаходяться на особливоцінних землях. Повернення цих земель у стан орних та передача в оренду загальною площею 26,4 тис. га дасть надходжень до бюджетів 6 млн гривень.

Щодо земель водного фонду

Водний фонд у частині використання земель, які зайняті ставками і дрібними водосховищами, використовується вкрай незадовільно. В Полтавській області із 2756 ставків в оренду передано 609, а 230 взагалі не наповнені водою, більше половини гідропоруд знаходяться в напівзруйнованому та аварійному стані.

Платежі до бюджетів за землі водного фонду під ставками (20 тис. га) становлять 3,34 млн грн або 167 грн за 1 га водного дзеркала (це 8 кг риби), при раціональному використанні зазначених земель збір коштів повинен досягти 5 млн гривень.

Висновки

Загальний податковий ефект від вище перелічених заходів, що не тягне за собою соціально-економічного перегріву земельних відносин, дає по Полтавській області 1200 млн гривень, крім 500 млн, що нині надходять від земельних платежів, а в цілому 1 млрд 700 млн гривень надходжень до місцевих бюджетів.

Ріст податкового навантаження змінить ставлення до землі, суттєво зменшить землеємність виробництв у металургії, переробних галузях, де цей показник переважає середньоєвропейський рівень у 8-25 разів. Вивільнені землі дадуть можливість реалізувати сучасні інвестиційні проекти, забезпечити ефективне раціональне використання земель промисловості.

Припинення безоплатної передачі земель у власність, для ведення ОСГ (до 2 га), фермерським господарствам і для індивідуального будівництва також сприятиме збільшенню надходжень до бюджетів. Такі категорії як дачне і гаражне будівництво в сучасному світі виходять з ужитку. Рівні права на землі повинен забезпечити ринок.

Значним джерелом збільшення земельних платежів є виділення рекреаційних, оздоровчих, природоохоронних земель та земель історико-культурного призначення. На сьогодні площі природоохоронних територій в Україні втричі менші в структурі, ніж у країнах Європи (5 замість 15 %). Площі інших категорій взагалі занижені на порядок.

Система бюджетних платежів для історичних особливоцінних територій, приморських міст, гірських районів повинна бути сформована і обрахована.

У Законі «Про плату за землеу» земельні платежі за цільовим призначенням визначалися як платежі з обов'язковим поверненням коштів виключно на землеустрій, кадастр, докорінне поліпшення земель та їх охорону.

Кожний наступний закон про бюджет щорічно ігнорує ці норми і на земельні поліпшення направляється до 0,5 відсотка земельних платежів у країні.

Часткове цільове використання земельних платежів з поверненням щорічно до 2017 року 10% земельних платежів, а в послідовному 30%, використовуватимуться на охорону земель, їх збереження, плановий землеустрій, меліорацію земель, розвиток територій, особливо гірських, протиаводкові та протизсувні заходи, берегоукріплення, побудову протиаводкових ставків і водосховищ, докорінне поліпшення земель, будівництво ландшафтних парків, поновлення і рекультивуацію порушених добувними галузями земель, формування сучасної кадастрової системи, реєстру та моніторингу земель, системи земельного банку, іпотеки, оцінки земель, проведення консолідації земель, переселення і реконструкцію сільської поселенської мережі.

Держкомзем як уповноважений орган державної виконавчої влади формувався і створювався як орган загальнодержавного регулювання земельних відносин, державного контролю і моніторингу землі — основної управлінської функції щодо землі як об'єкта управління, в тому числі і в аграрній сфері, де найбільше порушень і неплательців у бюджет.

У результаті реформи органів виконавчої влади, незважаючи на гостроту земельних суспільних проблем, Держземагентство перетворило в рядовий суб'єкт земельних відносин, а контроль за об'єктом управління землею передали головним користувачам землі — аграрникам.

Тільки повернення до попереднього стану єдиної контролюючо-землевпорядної служби докорінно виправить ситуацію із земельними платежами та забезпечить їх ріст в державі, а, отже, і розвиток економіки та соціально-економічний розвиток українського села.