

Іванова А. І.
аспірант кафедри фінансів
Національного університету біоресурсів
і природокористування України

Ivanova A. I.
Postgraduate Department of Finance
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

INSTITUTIONAL SUPPORT OF TAXATION OF LAND RELATIONS IN UKRAINE

Анотація. У статті розглянуто проблеми застосування земельних податків в Україні як одного з методів регулювання земельних відносин. Проаналізовано механізм плати за землю та обґрунтовано необхідність його вдосконалення. Проаналізовано й узагальнено теоретичні підходи та законодавчі практики оцінення вартості земель сільськогосподарського призначення для оподаткування. Досліджено систему правового регулювання методичних підходів до визначення експертної грошової оцінки земель. Сформульовано умови для оптимізації податкових надходжень та запропоновано механізм застосування оподаткування землі.

Ключові слова: земельні відносини, оподаткування, грошова оцінка земель, ринок, рента, нерухомість.

Вступ та постановка проблеми. Земельні відносини існують ще з часів виникнення землеробства. Земля була і залишається основним інструментом для виготовлення сільськогосподарських культур. Вона є важливим чинником сталого соціально-економічного розвитку держави, однак потрібно раціонально її використовувати. Тому одним з основних положень правового забезпечення раціонального використання й охорони земель є платність землекористування, що реалізується шляхом оподаткування й частково здійснюється у вигляді плати за землю [1, с. 541].

Економічна природа земельного оподаткування реалізується у разі виконання таких функцій:

- 1) стимулювання раціонального використання землі (стимулююча функція);
- 2) вирівнювання умов господарювання для підприємств, що функціонують у різних умовах (регулююча функція);
- 3) акумулювання коштів на фінансування землеохоронних потреб і розвитку соціальної інфраструктури територіальних громад, яким належать сільськогосподарські угіддя (фіскальна функція) [2].

Відомо, що важливою складовою ефективних земельних відносин є виважена фіскальна політика державної влади у сфері землекористування. Така політика, не стримуючи розвиток господарської діяльності, повинна створювати передумови для перерозподілу частини земельної ренти в інтересах територіальних громад [3]. Натомість найчастіше малодосвідчені ідеологи податків прямолінійно сприймають логіку економічних відносин і вважають, що чим вищі податки, тим більше грошей надійде в бюджет. Однак на практиці виходить навпаки. «Податки ніхто не любить платити», – філософські прорік за IV століття до н. е. у віці можновладцю давньогрецький філософ, учень Сократа, учитель Аристотеля – Платон. Для того, щоб податки стимулювали, а не знищували платників, визнаний світом античний філософ дав владному інституту універсальну пораду: знаходити в оподаткуванні «золоту середину».

Крім того, що земля є об'єктом оподаткування у фіскальній політиці, водночас вона є інструментом інвес-

тиційної політики. Недарма всі успішні в інвестиційній політиці країни Європи та світу використовують пільгове й навіть безоплатне користування землею для інвесторів, що дає змогу вирішувати екологічні проблеми та проблеми енергозбереження, створювати нові робочі місця тощо. Однак, незважаючи на те, що основний об'єкт права власності українського народу – це земля, вона має високу інвестиційну привабливість та бюджетну спрямованість. Цей ресурс здатний генерувати, згідно з певними дослідженнями, до 30% ВВП держави [4]. У фіскальній політиці сучасної України замість диференціального (наприклад, щодо абсолютної вартості нерухомості) пошуку «золотої середини» у фіскальній політиці пріоритети помилково віддано прямому податковому тиску на власників земельного ресурсу.

Враховуючи викладене, умовою реалізації платного характеру використання землі є нагальне вирішення проблематики забезпечення суспільства реалістичними уявленнями про вартість землі та підтримання процесів прозорості, безперервності та об'єктивності оцінювання зазначеного ресурсу для фіскальних цілей та збалансування податкового навантаження в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Останніми роками інтерес до дослідження питань, пов'язаних з оподаткуванням земельних відносин, зростає, про що свідчить велика кількість робіт таких авторів, як С. Біленко, І. Будзилович, М. Ібрагімов, А. Колосюк, А. Мартин, А. Мірошніченко, О. Терентьєва, Ф. Харрісон, Т. Якубенко, А. Юрченко. Наукові результати, отримані вищезазначеними та іншими науковцями, дали змогу визначити об'єктивну необхідність більш глибокого дослідження проблем управління природними ресурсами через запровадження фіскальних механізмів, а система оподаткування земельних відносин України, що сьогодні існує, лише підтверджує актуальність цього напрямку.

Метою статті є оцінення ефективності системи оподаткування земельних відносин в Україні як одного із складників дієвих механізмів регулювання сталого соціально-економічного розвитку держави.

Результати дослідження. Самобутність економічної розбудови земельних відносин в Україні, а точніше, імітація такої розбудови впливає на стан земельних відносин в цілому і **формовання** нормативно-правової бази проведення й використання оцінення основного національного багатства України, яке, згідно з Конституцією України, перебуває під декларативно особливою охороною держави, а саме українського Уряду. Левову частку в руйнівні процеси непослідовних трансформаційних змін суспільного ладу в Україні вносять чинні вектори державної політики в галузі земельних відносин.

Так, характерною рисою реалізації Урядами (майже всіх каденцій) державної політики у сфері управління земельних відносин, стало відверте правило підбору тимчасових непрофільних осіб, виключно за квотним принципом, на посаду очільників земельного відомства.

Окремої критики заслуговують владні експерименти щодо спотворення функцій, прав та обов'язків земельної служби України, починаючи від зниження належного статусу та штучного підпорядкування (як будь-якої пересічної структури) непрофільному для земельної галузі Міністерства (Мінекології, МінАПК, Мінрегіону тощо) та завершуючи безпрецедентним розширенням функціоналу земельної служби.

Непослідовність реформування у сфері земельних відносин привела до офіційного визнання в останні десятиріччя багатьох факторів корумпованості сфери земельних відносин як сфери державного управління. Величезні суми хабарів, які підприємці та звичайні громадяни змушені сплачувати чиновникам, які розпоряджаються державними та комунальними землями, погоджують проектну документацію, реєструють земельні ділянки й права на них, підтверджуються статистикою правоохоронних органів [3].

Сучасне проведення та використання в Україні оцінки земель регламентовано значною низкою неузгоджених між собою законів, а саме: Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, Законом України «Про оцінку земель», Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», Законом України «Про державний земельний кадастр».

З прийняттям у 2003 р. спеціального Закону України щодо оцінки земель НГО земельних ділянок визначена одним із найважливіших економічних регуляторів земельних відносин, що застосовується для визначення розміру земельного податку та орендної плати за землі державної та комунальної власності, державного мита у разі міні, спадкування та дарування земельних ділянок відповідно до закону, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, а також під час розробки показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

З 2010 р. у Законі України, який регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, закріплено визнання НГО земельних ділянок базою оподаткування земель. При цьому законодавець відокремлює визначення ставок податку для земель, НГО яких проведено, та для земель, НГО яких не проведено незалежно від місцезнаходження таких ділянок.

Наповнення фінансової бази місцевого самоврядування в Україні шляхом плати за землю забезпечено застосуванням затверджених місцевими радами результатів НГО земельних ділянок, а плату за землю віднесено до місцевих податків.

Розбудовуючи та уточнюючи розмір фіскальних навантажень, законодавець України залишає поза увагою мето-

дологічну хибність та 20 річну застарілість НГО земель як безпеліційний інструментарій та база оцінювання. Унаслідок зазначених процесів методологічне підмінювання реалістичного уявлення вартості земельної власності різноманітними нормативними схемами ціноутворення зразку 1995 р. замість соціально-економічного регулювання земельних відносин їх руйнує.

Перелічені вади оцінювання нерухомості де-юре і де-факто запрограмовані генерувати «результат навпаки» проголошеним ринковим перетворенням, про що з кожним роком гучніше наголошують вітчизняні науковці:

- сформований у 1995 р. стан методичного регулювання нормативної грошової оцінки земель України в межах поселень приводить до суттєвих економічних та соціальних проблем, що негативно впливає на сприймання населенням земельної політики держави та супроводжується зменшенням надходжень від плати за землю [5];

- економіко-правовий механізм платності землекористування початку 1990 р., який має значні корупційні ризики, без суттєвих змін перенесено у Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI [3];

- небезпечна тенденція економічно не виважених спроб подальшого розвитку та впровадження всіма гілками влади України вибіркового податкового тиску на хибних вихідних облікових даних, зокрема на користувачів забудованих земель, приводить до суттєвих переключувань значень НГО окремих земельних ділянок, а також до суб'єктивних суджень осіб, зацікавлених у результатах такого оцінення [4];

- зволікання зі внесенням змін у чинну Методику та Порядок нормативної грошової оцінки поселень можуть у найближчий час привести до суттєвих економічних та соціальних проблем, що позначиться як на сприйнятті населенням земельної політики держави, так і до значного скорочення бюджетних надходжень від плати за землю [6].

З огляду на аналіз чинного законодавства України та наукової літератури, можна констатувати, що правовідносини з оподаткування землі є комплексними, базуються на фундаментальних основах конституційного права, базисних положеннях цивільного й господарського права та становлять симбіоз із земельними правовідносинами, в яких принципи земельного права тісно переплітаються із принципами податкового права та допомагають реалізувати основні завдання земельної та податкової реформ.

Так, виділимо два підходи до правової природи плати за землю в Україні:

1. Плата за землю в Україні має характер ресурсних платежів. Однією з актуальних проблем у правовому регулюванні ресурсних платежів є відсутність нормативно закріпленого визначення власне сутності цих платежів. Крім того, в науковій літературі це поняття також видається недостатньо розкритим. Сутність ресурсних платежів полягає у тому, що вони виступають своєрідною компенсаційною виплатою за використання певних природних ресурсів.

2. Плата за землю належить до податків на власність. Виходячи із зарубіжного досвіду розвинених країн, а також урахуванням той факт, що плата за землю в Україні має все ж таки певні характерні відмінності від інших ресурсних платежів, найважливішою з яких виступає можливість надання в приватну власність земельних ділянок, можна констатувати, що плата за землю відноситься до податків на власність.

Проте не можна однозначно відносити плату на землю до податків на власність. Шляхом прийняття низки законодавчих актів держава позбавила власників земельних

ділянок сільськогосподарського призначення права розпоряджатися ними [7]. Думки теоретиків та практиків земельного права щодо існування мораторію на відчуження земельних ділянок розділились та здебільшого мають політичне забарвлення. Так, у країнах, які відносять плату за землю до податку на власність, існує спеціальна процедура продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, спрямована як на гарантування права приватної власності на землю, так і на недопустимість спекуляції угодами, об'єктом яких виступають земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також на недопустимість погіршення стану земельних ділянок.

З одного боку, видається очевидним, що плата за землю сільськогосподарського призначення не може бути повною мірою віднесена до податків на власність, оскільки відсутня ознака «розпорядження». Проте навіть за таких умов наявні ознаки володіння та користування, яких не мають інші ресурсні платежі, наприклад:

- платниками плати за користування надрами визначаються відповідно до п. 263.1.1 Податкового кодексу України особи, які набули права користування об'єктом надр;
- згідно зі ст. 323 Податкового кодексу України платниками збору за спеціальне використання води є водокористувачі;
- згідно зі ст. 329 Податкового кодексу України платниками збору за спеціальне використання лісових ресурсів є лісокористувачі тощо;
- відповідно до п. 269 Податкового кодексу України платниками плати за землю поряд із землекористувачами є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв).

Отже, з вищенаведеного випливає, що плата за землю має подвійну правову природу: з одного боку, цей податок відноситься до ресурсних платежів, а з іншого – до податку на власність.

Подвійність правової природи плати за землю викликана також подвійністю структури даного податкового платежу. У п. 14.1.147 ст. 14 Податкового кодексу України закріплено, що плата за землю – загальнодержавний податок, який визначається у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності (див. табл. 1).

Таблиця 1

Види плати за землю та платники

Вид плати за землю	Платники	Підстави для сплати
Земельний податок	– власники земельних ділянок, часток (паїв); – землекористувачі, які володіють земельними ділянками для постійного користування (ст. 269 ПКУ)	Дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ПКУ)
Орендна плата	Орендарі земельних ділянок державної або комунальної власності (ст. 288.2 ПКУ)	Договори оренди земельних ділянок (п. 288.1 ПКУ)

Отже, відповідно до Податкового кодексу України, поняття «плата за землю» є узагальненим й об'єднує два обов'язкових платежі – земельний податок та орендну плату за землі державної й комунальної власності.

Відповідно до ст. 14 Податкового кодексу України земельний податок – це обов'язковий платіж, що стягується з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів. Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної влас-

ності – обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Подвійність правової природи плати за землю та її структури обумовлюється подвійністю її структури: земельний податок відноситься до категорії податку на власність (проте не повною мірою з огляду на існування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення в Україні), а орендна плата за землі державної та комунальної власності виступає податковим платежем за користування природними ресурсами, тобто являє собою ресурсний платіж, який є специфічним податковим інструментом, а не цивільно-правовою категорією. Подвійність правової природи плати за землю та її структури зумовлює відмінності в правовому регулюванні об'єкту, платників, ставок, пільг зі сплати податку як елементів плати за землю.

На сьогодні конкретний розмір ставки (див. табл. 2 і 3) визначають органи місцевого самоврядування (п. 284.1 ПКУ).

Таблиця 2

Ставки земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено

Вид земельної ділянки	Граничні ставки податку у % від нормативної грошової оцінки	Стаття (пункт, підпункт) р. XIII ПКУ
Земельні ділянки	3	п. 274.1
Сільськогосподарські угіддя та землі загального користування	1	п. 274.1
Земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності)	12	п. 274.2

Місцеві органи самоврядування щороку до 25 грудня подають свої рішення щодо застосування ставок і пільг контролюючим органам за місцезнаходженням земельних ділянок.

Таблиця 3

Ставки податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено

Вид земельної ділянки	Граничні ставки податку у % від нормативної грошової оцінки площі ріллі в АРК або області	Стаття (пункт, підпункт) р. XIII ПКУ
Земельні ділянки несільськогосподарських угідь, розташовані за межами населених пунктів	5	п. 277.1

Згідно з п. 289.2 ПКУ, нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року індексується на коефіцієнт індексації. Цей коефіцієнт визначається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин влади з питань земельних ресурсів, щороку за формулою:

$$K_i = I : 100, (1)$$

де I – індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщо індекс споживчих цін не перевищує 100%, то такий індекс застосовується із значенням 100. До речі, індекс споживчих цін за рік можна дізнатись із довідника «Зведена таблиця індексів інфляції».

У дослідженні особливостей оцінення земельних ресурсів визначено, що вартість землі базується на величині доходу, який вона дає своєму власнику і є капіталізованою земельною рентою. Основою для визначення вартості землі є її оцінення, яке поділяється на економічне та грошове.

Економічне оцінення земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічного оцінення є основою у:

- проведенні нормативно грошового оцінення земельних ділянок;
- аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами;
- визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошове оцінення земельних ділянок за призначенням поділяється на два види: нормативну й експертну.

Нормативно грошове оцінення використовується для груп земельних ділянок, розміщених на певній території та подібних між собою за якісним складом ґрунтів. В основу цього визначення покладено рентний дохід. Нормативно грошове оцінення призначене для визначення розміру земельного податку та орендної плати, розрахунку земельних ділянок, визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Потреба в нормативному оціненні виникає, коли необхідно одночасно оцінити велику кількість земельних ділянок або територію міста в цілому. Воно більш стабільне і базується на узагальнених даних, що зображають потенційну вартість землі.

Експертне грошове оцінення земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [8] та «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [9], а також інших нормативно-правових актів. Експертне грошове оцінення проводиться окремо для кожної земельної ділянки під час здійснення купівлі – продажу, оренди, обміну або іпотеки землі за трьома методичними підходами: доходним, витратним та зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, кожен з яких має свої переваги та недоліки. Для отримання найкращого результату оцінювання землі здійснюють за різними методичними підходами, після чого на основі порівняльного аналізу отриманих значень встановлюють остаточну ціну землі.

Методологія оцінення як економічної, так і грошової (нормативної, експертної) базується на врахуванні особливостей природного й економічного характеру земельних ділянок для визначення рентного складника згідно з напрямом використання земельного фонду.

Методичні підходи, які застосовуються у експертному оціненні є розвитком основних напрямів нормативної грошової оцінки. Якщо нормативно грошове оцінення, в першу чергу, оперує з рентними доходами від земельної ділянки, включаючи групу коефіцієнтів, які зображають вплив на вартість ділянки групи найважливіших рентоформуючих факторів, то експертне грошове оцінення розглядає можливість найефектив-

нішого комерційного використання конкретної земельної ділянки. В основі нормативно грошового оцінення земельних ділянок покладені неринкові механізми формування вартості. Це оцінення є перехідним варіантом бази для оподаткування земельної власності. Експертне грошове оцінення, розроблене для умов української економіки, має інструментарій, що включає декілька методів оцінення земельних ділянок, заснованих на комбінації різних підходів до оцінки майна.

Як визначає М. Ступень, на відміну від нормативно грошового оцінення, в межах експертного оцінення земельної ділянки розглядаються як основний складник нерухомості (житлової, виробничої, комерційної), ринки яких достатньою мірою сформувались у багатьох регіонах України. Це дає змогу під час визначення вартості землі максимально врахувати ринкові чинники [10]. Крім того, оцінка внеску землі в загальну прибутковість об'єкта нерухомості забезпечує визначення поточної вартості реального, а не потенційного рентного доходу, в якому акумулюються індивідуальні властивості земельної ділянки та локалізованої в її межах діяльності й економічна ситуація, що склалася в населеному пункті та в країні в цілому на момент оцінення.

Вартість земельної ділянки визначається її специфічною корисністю, унікальністю, довговічністю, місцем розташуванням, а також кількістю ринкових пропозицій. При цьому слід зазначити, що алгоритм визначення вартості землі тісно пов'язаний з юридичними процедурами, які формують, визначають, регламентують та обслуговують відносини власності на неї.

На сучасному етапі реформування вітчизняної податкової системи необхідно придивитися до світової, принаймні європейської панорами оподаткування землі. Зарубіжний досвід не можна переносити на український чорнозем не критично, але познайомитися з ним корисно. Без цього створити відповідну сучасним вимогам систему податків, пов'язаних з володінням і користуванням земельними угіддями, неможливо.

В цілому в країнах Євросоюзу окремий податок на землю запроваджено лише в 9 країнах із 28. У решті країн, зокрема, в усіх постсоціалістичних країнах, оподаткування землі комбінується з розташованими на землі будівлями або залежить від різноманітних режимів землекористування. Особливо велике фіскальне значення податки на нерухомість, у тому числі податок на землю, відіграють у доходах місцевих бюджетів.

Оскільки місцеві органи влади самі встановлюють ставки податків, спираючись на ринкову або оціночну (кадастрову) вартість нерухомості (землі, будівель, споруд), нерідко прийнята для оподаткування оціночна вартість землі нижча від її реальної ринкової ціни.

Багато дослідників сфери економіки та державних фінансів вважають, що ефективні системи оподаткування сучасності повинні будуватися саме на домінування рентних платежів. Наприклад, директор Центру вивчення проблем земельної політики Великобританії Ф. ед Харрісон послідовно відстоює ідею превалювання рентних платежів і повного вилучення ренти в дохід держави [11].

Протягом тривалого історичного періоду рентний чинник практично не брався до уваги, а проблемі приватної власності не приділялося належної уваги ні в наукових дослідженнях, ні на практиці. Це привело до безгосподарності у використанні земельних ресурсів, зниження родючості ґрунтів і, як результат, до низької ефективності сільськогосподарського виробництва. Подолання ситуації, що склалася, безпосередньо пов'язане з розвитком різних форм власності на землю, створенням для всіх сільсько-

господарських товаровиробників відносно рівних стартових умов ведення господарської діяльності [12, с. 34–35]. Ці проблеми стосуються і земель промисловості.

Тому земельне оподаткування на даний момент повинне ґрунтуватися саме на земельному рентному доході як бази оподаткування, додаткового доходу, зумовленого кращими умовами господарювання. Система оподаткування повинна базуватися на реальних засадах, а не на застарілих даних, які не зображають сучасного стану земельних відносин і які в будь-якому разі не пов'язані з реаліями сьогодення.

Відповідно до чинного законодавства податок на землю сплачується у вигляді платежів за одиницю земельної площі, які не залежать від результатів господарської діяльності власників або користувачів.

Цей факт підлягає переосмисленню, оскільки земельна ділянка, на якій перебувають виробничі потужності, несе в собі певний ефект, який виражається в отриманому надході. Отриманий надході є земельним рентним доходом і повинен оподатковуватися, що приведе до покращення системи оподаткування землі, а також підтримати товаровиробника у разі його відсутності або негативного значення. Це стане першим кроком у зображенні реального земельного рентного доходу, який на даний момент визначається на базі даних 1988 р. У разі відсутності земельного рентного доходу залишається факт володіння земельною ділянкою, яка повинна обкладатися податком як об'єкт нерухомого майна з використанням удосконаленого порядку нормативної оцінки землі. Запропоновані нами нововведення дадуть змогу не лише відновити справедливий соціальний податковий ефект, а й налагодити належним чином облік і контроль за нарахуванням та сплатою податку з землі.

Висновки. Основним національним багатством України є земля, яка перебуває під особливою охороною держави. Поточна практика оподаткування землі є незадовільною, насамперед, через низький рівень доходів

від земельних податків саме на місцевому рівні. Також сучасне законодавство передбачає велику кількість операцій, які проводяться з землею та нерухомістю, і дуже часто при цьому потрібно знати її ринкову (справедливу) вартість, тому що саме на основі результатів оцінення вартості землі приймаються рішення про купівлю – продаж землі, а отже, про доцільність і вигідність проведення операції. Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективної системи оподаткування. Об'єктивне оцінення землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування не тільки в державному, а й у приватному секторі. Визначення ринкової вартості землі можливе у разі здійснення експертного грошового оцінення землі.

Варто відмітити, земельний рентний дохід – це основний дохід із землі, який підприємство отримує за допомогою наявних переваг порівняно з іншим підприємством. Такими перевагами можуть бути місце розташування підприємства, тобто розмір транспортних витрат, податковий тиск, рівень науково-технічного прогресу, платоспроможність населення тощо. Ця категорія складна для визначення, застосовуючи показники бухгалтерського обліку, але зі застосуванням певних дій держави її визначення може мати місце для подальшого оподаткування. Для визначення земельного рентного доходу з метою його оподаткування необхідним є запровадження чіткого механізму встановлення та оприлюднення рішення місцевих рад (органів зовнішнього контролю) щодо величини галузевої ціни на різні види товару конкретних галузей промисловості.

Отже, оцінення національного багатства України, розробка методичних рекомендацій щодо грошового оцінення окремих елементів національного багатства, враховуючи їх специфічні характеристики, сприятиме виявленню закономірностей розвитку економіки країни, пріоритетів, які б забезпечили закріплення за Україною передових позицій світовому співтовариству.

Список використаних джерел:

1. Терентьєва О. Генеза державного регулювання плати за землю в Україні: історико-правовий аспект / О. Терентьєва // Право та управління. – 2012. – № 1. – С. 540–559.
2. Ібрагімов М. Земельне оподаткування: теоретичні постулати та фіскальні реалії в Україні / М. Ібрагімов // Економіст. – 2008. – № 7. – С. 37–41. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: nbuv.gov.ua/portal/Soc.../45.pdf.
3. Мартин А. Десять кроків для подолання корупції у земельних відносинах / А. Мартин, С. Біленко. – К.: Асоціація «Земельна спілка України», 2014. – 30 с.
4. Колосюк А. Методологічні ризики використання даних державного обліку забудованих земель України метою їх нормативного оцінювання / А. Колосюк // Землевпорядний вісник. – 2014. – № 8. – С. 11–16.
5. Колосюк А. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / А. Колосюк, Т. Якубенко // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 3. – С. 11–16.
6. Палеха Ю. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін / Ю. Палеха, А. Колосюк // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 2. – С. 60–68.
7. Мірошніченко А. Мораторію – ні! / А. Мірошніченко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://amm.org.ua/en/moratorium-no>.
8. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15/print1332502719577659>.
9. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 р. ку № 2658-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2658-14>.
10. Ступень М. Теоретичні основи державного земельного кадастру: [навч. посібник] / М. Ступень, Р. Гулько, О. Микула. – 2-ге вид., стер. – Львів: Новий Світ-2000, 2006. – 336 с.
11. Харрисон Ф. Налоги снижают стимулы к труду / Ф. Харрисон // Независимая газета. – 2001. – № 5. – С. 4.
12. Будзилович І. Фактори негативного впливу на правове забезпечення земельної реформи в Україні / І. Будзилович, А. Юрченко // Право України. – 2011. – № 7. – С. 33–37.

Анотація. В статті розглянуті проблеми застосування земельних податків в Україні як одного з методів регулювання земельних відносин. Проаналізовані існуючий механізм плати за землю і обґрунтована необхідність його вдосконалення. Проведено аналіз і узагальнення теоретичних підходів і законодавчої практики оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування. Досліджено систему правового регулювання методических підходів до визначення експертної грошової оцінки земель. Сформульовані умови для оптимізації податкових надходжень і запропоновано механізм застосування оподаткування землі.

Ключевые слова: земельні відносини, оподаткування, грошова оцінка земель, ринок, рента, нерухомість.

Summary. The article deals with the problems of land use taxes in Ukraine as one of the methods of regulation of land relations. The existing mechanism for payment for the land and the necessity of its improvement. The analysis and synthesis of theoretical approaches and legislative practices valuation of agricultural land for tax purposes. The system of legal regulation of methodological approaches to determining the expert money valuation of land. Conditions formulated to optimize revenues and use the mechanism of taxation of land.

Key words: land relations, taxation, land valuation, market, rent, real estate.