

## **ОСОБЛИВОСТІ СПЛАТИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ ТА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ**

**Шпик Наталія Романівна**

*кандидат економічних наук,*

*доцент кафедри земельного кадастру*

*Львівського національного університету природокористування*

За умов ефективного податкового впливу на економіку країни, а саме платників податків і виникають питання щодо раціонального використання земель.

Особливо нині стають актуальними питання децентралізації та запровадження загального податку на нерухоме майно замість наявних податків на землю і окремо нерухоме майно. Але це не на порядку денному у державі, так як воєнний стан завдає багато проблем.

І знову питання оподаткування є одним із складних питань сьогодення, так як за допомогою податків, є вилучення державою на користь суспільства частини валового внутрішнього продукту у вигляді обов'язкового внеску з метою нагромадження фінансових заощаджень [5].

У зв'язку з воєнною агресією Російської Федерації проти України наша держава переживає непрості часи. А отже, і окремі норми законодавчих актів було суттєво змінено. Зокрема, це стосується земельних відносин, які від того простішими не стали. Тому питання оподаткування земельних ділянок потребує окремої уваги [3].

І уже на сьогодні внесено зміни до Податкового кодексу в частині регулювання земельних відносин, що стосується пільг. Так Закон України № 2120-IX від 15 березня 2022 року «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» визначаються певні особливості. Це стосується тимчасово не сплачувати за землю земельний податок та орендну плату, а розрахунки за договорами емфітевзису, суперфіцію, сервітуту відбуваються у звичному режимі [1].

Що стосується плати за користування земельними ділянками приватної власності, то тут діють загальні правила – договірні відносини. Таким чином, об'єктами пільг є:

- земельні частки (паї) / земельні ділянки приватної форми власності;
- земельні ділянки, які перебувають у користуванні на праві постійного користування;
- орендовані земельні ділянки державної / комунальної власності.

Звертаємо увагу, що розмір ставок оподаткування та пільги земельного податку встановлюються Верховною Радою АР Крим та органами місцевого самоврядування. І враховуючи, що відповідні рішення містять ознаки регуляторного акта, а це не достатньо для прийняття рішення, і з метою нівелювати бюрократичні моменти у цей складний час, законом від 24 березня 2022 року № 2142-ІХ скасовано застосування процедур, передбачених Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності». Тому є потреба у відслідковуванні нормативної діяльності місцевої влади [2].

Тут на місцях діє територіальний (локальний) принцип застосування пільг щодо сплати земельного податку. Щоб користуватися зазначеною пільгою, повинна виконуватись умова, набуття земельною ділянкою (паєм) принаймі одного із статусів :

- статус земель, на яких ведуться (велися) бойові дії, або території, тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації;
- статус земель, які засмічені вибухонебезпечними предметами / або на яких наявні фортифікаційні споруди.
- Щодо змісту засмічених земель вибухонебезпечними предметами, то зараз їх буде багато у зоні бойових дій.

Для інших ситуацій хотілося звернути увагу на поняття «засмічені землі». Згідно з наказом Міндовкілля від 4 квітня 2022 року № 167, засміченою вважається земельна ділянка, на якій є сторонні предмети, матеріали, відходи або інші речовини без відповідних дозволів, які появилися на ній у наслідок надзвичайних ситуацій та бойових дій. І як видно з визначення, є обмеження щодо виключно засміченням вибухонебезпечними речовинами і забруднення ґрунтів [3].

І саме вищезазначений наказ визначає суб'єкта, котрий може встановлювати такі факти засмічення земель – Держекоінспекція, виконавчі органи місцевих рад. Тому для застосування такої пільги плати за землю і необхідним документом буде саме рішення відповідної обласної військової адміністрації. Власне і вони підтверджують факти наявності фортифікаційних споруд.

На сьогодні, не знаємо чіткого терміну, але як мінімум до 30.12.23. р. бізнес може бути звільнений від обов'язку сплачувати земельний податок або орендну плату.

І залишається питання, чи варто застосовувати податкову пільгу? Важливо знати, що пільга – це право, а не обов'язок. Тобто закон знімає з суб'єкта зобов'язання щодо сплати податку, але право добровільної оплати залишається, бо загального правила оподаткування ніхто не скасовував. Тому, навіть якщо суб'єкт підпадає під усі умови звільнення від плати за землю, вибір скористатися таким правом чи ні залишається за ним.

Зараз немає чіткого механізму, щодо можливості застосовувати таку пільгу, бо немає чіткого переліку територій, де проводяться бойові дії. Також непросто отримати офіційне підтвердження засмічення ділянки вибухонебезпечними предметами.

Хочу зазначити, якщо бізнес вдалося відновити, то податкові органи на період дії воєнного стану зупинив перебіг строків, контроль за дотриманням якого покладено на контролюючі органи. Ну і звідси знято і відповідальність. І на завершення, якщо ви не підпадаєте під пільги, у вас буде три місяці після припинення або скасування воєнного стану в Україні, зробити відповідні податкові дії для перерахування коштів на бюджетні рахунки.

Щодо оренди приватних земель, то тут дещо складніше. Договори оренди таких земель (які є у зоні бойових дій) не зобов'язані укладатися відповідно до типових договорів, як це передбачено для державних та комунальних земель. Тому вони можуть передбачати різні спеціальні норми, які регулюють орендні відносини у випадках настання надзвичайних ситуацій або форс-мажорних обставин. Але якщо спеціальні норми у договорі оренди не передбачені, то слід користуватися загальними нормами Цивільного та Господарського кодексів України.

Але дія надзвичайних ситуацій або форс-мажорних обставин не звільняє від обов'язків за договором, а лише дає відстрочку на виконання зобов'язань та можливість не нести відповідальності за таку несплату (штрафні санкції).

Отже, за оренду приватних земель сплачувати потрібно, але через перелічені ситуації орендар не буде притягнутий до відповідальності, яка передбачена договором оренди.

Однак, хочу звернути увагу на підпункт 2 статті 286 Господарського кодексу України, де зазначено, що орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди.

Ця вищенаведена норма дає можливість орендарю та орендодавцю домовитися про зміну умов договору на взаємовигідних умовах, враховуючи ситуацію в країні.

І на нашу думку, законодавство, що регулює адміністрування плати за землю досить складне та неоднозначне. Однак норми, щодо скасування пені та штрафів, дають можливість орендарям та платникам податків відчувати себе більш захищеними. Але незважаючи на ці преференції і зміни, більшість орендарів (фізичних та юридичних осіб) продовжують сплачувати гроші до місцевих бюджетів і тим самим підтримувати місцеве самоврядування, яке переживає складні часи [6].

### Список використаних джерел:

1. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» від 15.03.2022 № 2120-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text>.
2. Закон України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1160-15#Text>.
3. Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану від 04.04.2022 № 167. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0406-22#Text>.
4. Депутати дозволили тимчасово не сплачувати за землю. але... URL: <https://zn.ua/ukr/internal/deputati-dozvolili-timchasovo-ne-splachuvati-za-zemlju-ale.html>
5. Кошель А.О. Формування системи масової оцінки земель в Україні: дис. канд. екон. наук: 08.00.06, Київ, 2011. 494 с. URL: [https://Nubip.Edu.Ua/Sites/Default/Files/U145/Dis\\_Koshel.Pdf](https://Nubip.Edu.Ua/Sites/Default/Files/U145/Dis_Koshel.Pdf).
6. Гнітецький О., Придатко О., Святна І. Особливості сплати земельного податку та орендної плати за землю під час воєнного стану. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/15516>.