

14) площа земельної ділянки під забудовою, га; 15) НГО земельної ділянки під забудовою, грн.; 16) сільськогосподарські угіддя: конкретизувати вид угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища); 17) вартість 1 га с/г угіддя, грн.; 18) площа, га; 19) НГО сільськогосподарських угідь, грн.; 20) загальна площа земель, м²; 21) НГО земельної ділянки, грн.[4].

Для отримання більш детальної інформації щодо нормативної оцінки земельних ділянок необхідно звертатися до територіальних підрозділів Держгеокадастру за місцем розташування земельних ділянок.

Таким чином, при поданні податкової декларації щодо плати за землю (орендної плати) за 2019 рік необхідно надавати і нову довідку (витяг) про НГО земельної ділянки, що уточнює земельно-кадастрову інформацію при оподаткуванні та застосовується для розрахунку річної суми орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, її зміна впливає на розрахунок суми податкових зобов'язань на поточний рік.

Список використаних джерел

1. Податковий кодекс України [Електронний ресурс] - режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
2. Наказ Мінагрополітики «Про внесення змін до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [Електронний ресурс] - режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0432-18>
3. Міністерство аграрної політики і продовольства України [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://minagro.gov.ua/>
4. Головне управління Держгеокадастру [Електронний ресурс] - режим доступу: <http://volynska.land.gov.ua/pro-indeksatsiuiu-normatyvno-hroshovoi-otsinky-zemel/>
5. Законодавство України [Електронний ресурс] - режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>

УДК 322.2

ПРОДАЖ ПРАВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ЧЕРНІГІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Глушак Т. М., ст. гр. ГК-151,

Науковий керівник: **Щербак Ю.В.**, викл. каф. геодезії, картографії та землеустрою
Чернігівський національний технологічний університет

В ст. 1 Закону України «Про оренду землі» зазначено, що правом оренди земельної ділянки називається засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності [2]. Основною нормативно-правовою базою при продажу права оренди землі є положення Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі», хоча при орендуванні землі користуються такими нормативно-правовими актами як Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» та ін. У ст. 4 Закону України «Про оренду» вказано, що право передавати в оренду земельну ділянку мають власники земельної ділянки на праві приватної власності, органи державної влади на праві державної власності, органи місцевого самоврядування на праві комунальної власності[2].

При продажу права оренди земельної ділянки обов'язковим є складання договору оренди, істотними умовами якого є об'єкт оренди, під яким розуміється кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки, строк дії договору, який не може перевищувати 50 років, орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату[1]. До договору оренди можуть додаватися і інші умови за згодою сторін. Завершальним етапом продажу права оренди земельної ділянки є державна реєстрація договору оренди, після чого договір оренди набирає чинності.

Продаж прав оренди земельних ділянок на земельних торгах проводиться відповідно до ст. 136 Земельного кодексу України. На першому етапі відповідні земельні органи формують списки земельних ділянок, які можуть бути виставлені на торги і які надалі затверджуються земельною радою. Після цього проводиться експертна грошова оцінка цих земельних ділянок. Організатори аукціону за 30 днів до проведення аукціону повідомляють в засобах масової інформації про проведення аукціону, де вказують дані технічних паспортів земельних ділянок, умови участі в аукціоні, суму застави, час та місце проведення аукціону, назву та адресу установи, ПІБ та номер телефону особи, у якої можна ознайомитися з технічними паспортами земельних ділянок; надають можливість придбати технічний паспорт учасника аукціону; надають безкоштовні консультації з питань проведення аукціону. Ті, хто бажає взяти участь у аукціоні, подають заяву в місцевий земельний орган на право участі в аукціоні з дотриманням установлених вимог. Після затвердження слідує отримання квитків учасників аукціону, в яких міститься номер, під яким покупець бере участь а аукціоні; реквізити учасників торгів; адреси земельних ділянок. Далі проводиться земельний аукціон, після якого слідує укладання договору купівлі-продажу з переможцем аукціону та його нотаріальне посвідчення. Лише після наявності довідки банківської установи про сплату переможцем коштів земельний орган визнає право на земельну ділянку, яке підлягає державній реєстрації.

Серед проблем, з якими можуть зіштовхнутися орендарі при продажу прав оренди земельних ділянок, можна відзначити такі:

- на сьогоднішній день законодавча база має деякі недоліки з регулюванням земельних відносин: не сформовано матеріально-технічну базу для органів управління земельними ресурсами, існують проблеми щодо визначення права оренди польових доріг та лісосмуг;

- ринок земель в Україні недостатньо сформований, так як знаходиться лише на етапі формування;
- землі державної власності мають більшу орендну плату, ніж землі приватної власності.

Останнім часом кількість ділянок, права оренди яких виставлені на продаж, значно зросла. За останній місяць ця кількість зросла на 65. Станом на березень 2019 року цей перелік включає 7 456 земельні ділянки, загальна площа яких становить 130 779,71 га.

За даними Держгеокадастру загальна площа запропонованих земельних ділянок по Україні становить 923,51 гектара. Найбільше з них знаходяться в Івано-Франківській області - 60 ділянок, площею 792,99 га, у Дніпропетровській та у Хмельницькій областях знаходяться по 2 земельні ділянки, площею 58,50 га та 67,02 га відповідно, в Одеській області лише одна земельна ділянка, яка має площу 5 га.

За даними Держгеокадастру на Чернігівській області загальна площа земельних ділянок, які включені до переліку земельних ділянок державної власності, права оренди на які можуть бути реалізовані на земельних торгах складає 1867,7975 гектара (рис. 2). За цільовим призначенням всі ці ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва [3].

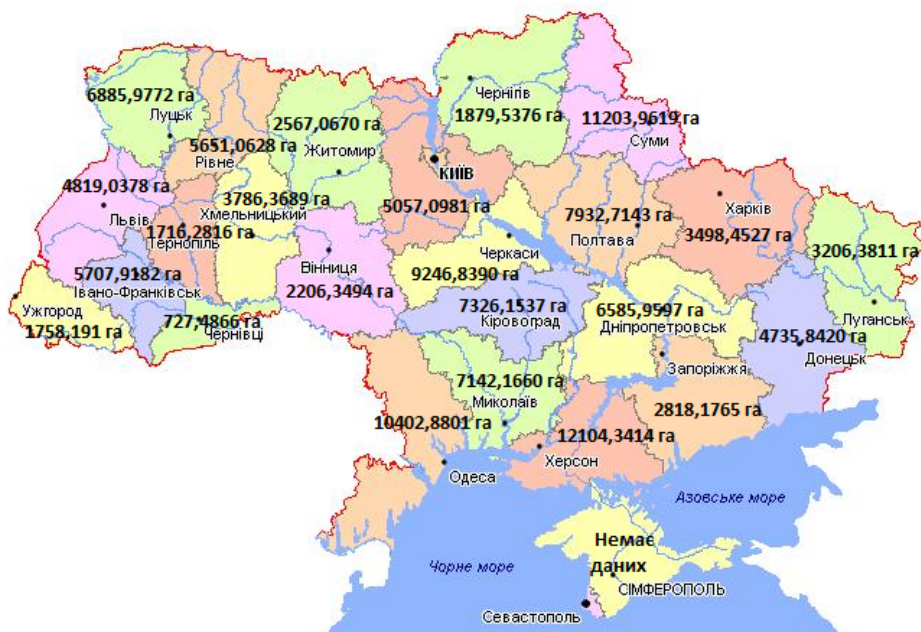


Рис. 1. Загальна площа ділянок, права оренди на які виставлені на продаж (станом на 1.04.19) по Україні

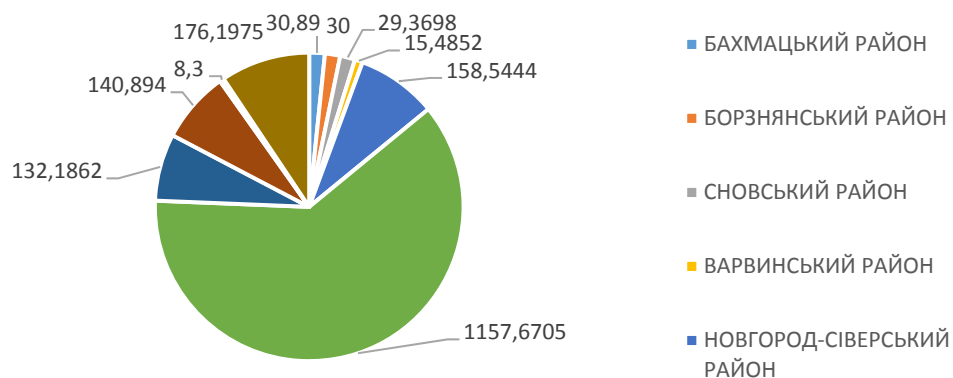


Рис. 2. Загальна площа земель, права оренди яких виставлені на продаж в Чернігівській області (станом на 1.04.19)

Підводячи підсумок, можна сказати, що оренда є важливим аспектом у формуванні земельних ринкових відносин в Україні. На сьогодні кількість земельних ділянок, права яких продаються стає все більшою, хоча ринок землі і має низку ще невирішених проблем, які можна вирішити, спростивши процес

оренди земельних ділянок. Орендарю та орендодавцю необхідні вигідні умови для отримання прибутку з землі. Орендодавець повинен бути впевненим, що після використання його земельної ділянки не погіршаться її якісні характеристики, орендар повинен мати всі умови для того, щоб використовувати земельну ділянку з отриманням прибутку. На ринку землі повинна бути конкуренція, яка сприятиме збільшенню більшого прибутку як орендаря, так і орендодавця, дбайливішому використанню орендованих земельних ділянок. Покращення ринку землі дасть поштовх для розвитку економіки країни, підвищить довіру громадян та інвесторів до держави.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Закон України «Про оренду» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
3. Головний сайт управління Держгеокадастру [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://land.gov.ua>

УДК 332.2

ЗМІСТ СУЧАСНОГО ЦИФРОВОГО КАДАСТРУ

Пантроп М.С., студ.гр. ГЗ-161

Щербак Ю.В., викл. каф. геодезії, картографії та землеустрою
Чернігівський національний технологічний університет

В даний час неможливо ігнорувати той факт, що інформаційні технології займають невід'ємну частину в житті людини і обійтися без них вже майже неможливо. Те ж саме стосується кадастрової діяльності, що прогресивно розвивається і вдосконалюється. Цифровий кадастр відкриває безліч можливостей, основними та найбільш вагомими серед яких є перегляд нормативної грошової оцінки будь-якої земельної ділянки, у т. ч. за межами населеного пункту, а також розрахунок оцінки масиву ділянок та ділянок з довільними межами [1].

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України «Про проведення загальнонаціональної (всукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 7 лютого 2018 р. № 105 [4] було виконано природно-сільськогосподарське районування земель України і створено схему (карту) природно-сільськогосподарського районування земель України в масштабі 1:500 000 з виокремленням природно-сільськогосподарських таксономічних одиниць (рис. 1).

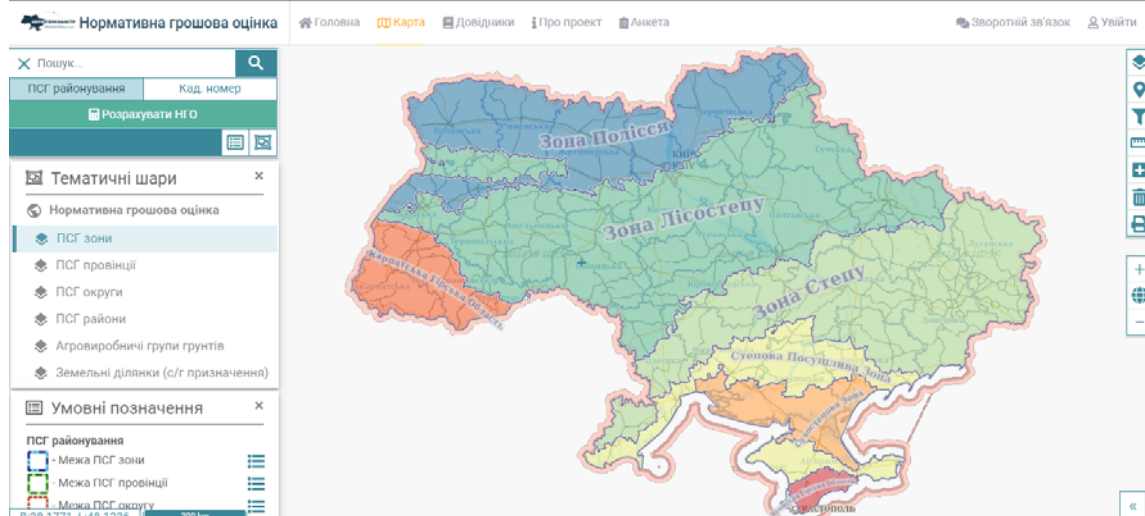


Рис. 1 Карта природно-сільськогосподарського районування земель України (ngo.land.gov.ua)

В основу розрахунків нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у Чернігівській області покладено природно-сільськогосподарське районування земель України (рис. 2). Крім того, природно-сільськогосподарське районування в найбільшій мірі відповідає завданням державного планування заходів з раціонального використання природних ресурсів та їх дієвій охороні.

Головними перевагами цифровізації земельного кадастру, з точки зору користувачів, є:

- безкоштовність;
- легкість та зручність;
- точна база для нарахування податків;
- цілодобовий доступ;
- відсутність контакту з чиновниками.