

**Key words:** forensic examination, expert conclusion, evidence, forensic economic examination.

DOI: <https://doi.org/10.33994/kndise.2021.66.85>  
УДК 343.98:330

**Ірина Володимирівна Сивова**  
головний судовий експерт  
Черкаського відділення

E-mail: [iryana.syvova@kndise.gov.ua](mailto:iryana.syvova@kndise.gov.ua)

*Київський науково-дослідний інститут судових експертиз  
Міністерства юстиції України*

## **ЩОДО КОМПЕТЕНЦІЇ ЕКСПЕРТА ПРИ ВИРІШЕННІ ЗАВДАНЬ СУДОВО- ЕКОНОМІЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ З ПИТАНЬ РОЗРАХУНКІВ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ**

*Стаття присвячена дослідженню питань, що виникають при проведенні експертиз та експертних досліджень, які стосуються визначенню розміру плати за землю (орендної плати та податку на землю).*

*Метою статті є визначення підходів до проведення експертного економічного дослідження, при вирішенні завдання щодо нарахування плати за землю. Систематизовано підходи до документального і нормативного підтвердження формування платежів до бюджету, виконання цивільно-правових та господарсько-правових зобов'язань.*

**Ключові слова:** земля, земельна ділянка, орендна плата за земельну ділянку, податок на землю, нормативно-грошова оцінка земельної ділянки, договір оренди.

**Постановка проблеми.** Чинним законодавством визначено, що використання землі в Україні є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати. Проблематика вдосконалення правової регламентації плати за землю залишається дискусійним питанням і досліджується багатьма вітчизняними науковцями.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Це є предметом дослідження широкого кола науковців різних галузей. Зокрема, серед вчених юридичної та економічної науки ця проблематика досліджувалася Г. М. Білецькою, А. В. Бризгалінім, А. С. Даниленком, О. О. Ковалем, В. О. Костенком, М. П. Кучерявенком, П. Ф. Кулиничем, А. М. Мірошніченком, В. В. Носіком, В. І. Федоровичем, В. В. Хохуляк, Т. М. Шульгою та багатьма іншими.

Однак, питання документального і нормативного підтвердження повноти і правильності визначення плати за землю в процесі проведення експертного економічного дослідження залишаються поза увагою вчених.

В Україні систему плати за землю у вигляді земельного податку або орендної плати введено у 1992 р. Законом України «Про плату за землю

(ст. 2) [3]. Однак, із прийняттям Податкового кодексу України, Закон України «Про плату за землю» втратив чинність.

Основним законодавчим актом, що регламентує базу і порядок оподаткування, є Податковий кодекс України. Обов'язковим платежем, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів, є земельний податок (пп. 14.1.72 п. 14.1 ст. 14) [2].

Нормами Земельного кодексу України, прийнятого у 2001 р., встановлено, що використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка (ст. 206) [1].

До об'єктів оподаткування земельним податком належать земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, та земельні частки (паї), які перебувають у власності (ст. 270) [2].

Платники земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі – юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди (ст. 229, ст. 14 п. 14.1 пп. 14.1.73) [2].

Власниками земельних ділянок є юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які відповідно до закону набули права власності на землю в Україні, а також територіальні громади та держава щодо земель комунальної та державної власності (приватизовані земельні ділянки, паї).

Землекористувачами є юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

Справляється плата за землю як обов'язковий платіж у складі податку на майно, у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (ст. 14 п. 14.1.13, 147) [2].

Власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою (п. 287.1 ст. 287) [2].

Наразі офіційним визнанням і підтвердженням державою факту набуття, зміни або припинення відповідного права, є державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст. 126 Земельного кодексу). При переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території, сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Слід зауважити, що змінами, внесеними Законом України від 16.01.2020 № 466-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо вдосконалення адміністрування податків, усунення технічних та логічних неузгодженостей у податковому законодавстві», встановлюється можливість визначення податкових зобов'язань з плати за землю на підставі не внесених до державних реєстрів правовстановлюючих документів на земельні ділянки

та уточняється порядок нарахування та надсилання контролюючим органом фізичним особам сум плати за землю.

Отже, платниками земельного податку є власники земельних ділянок та постійні землекористувачі, а об'єктами оподаткування – земельні ділянки, які перебувають у власності або у постійному користуванні.

**Мета дослідження.** Метою статті є визначення підходів до проведення експертного економічного дослідження, при вирішенні завдання щодо нарахування плати за землю.

**Викладення основного матеріалу.** Базою оподаткування земельних ділянок є: нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого Розділом VIII Податкового кодексу України; площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено; рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом [2].

Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель – не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки. Базовий податковий (звітний) рік починається 1 січня і закінчується 31 грудня того ж року (для новостворених підприємств та організацій, а також у зв'язку із набуттям права власності та / або користування на нові земельні ділянки може бути меншим 12 місяців). Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру. Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму плати за землю щороку станом на 01 січня, і не пізніше 20 лютого поточного року подають до відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому ст. 46 Податкового кодексу України, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій [2].

Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності, як обов'язковий платіж, вноситься орендодавцеві за користування земельною ділянкою орендарем. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду, зокрема, громадянам та юридичним особам України [1]. Передання в оренду земельних ділянок комунальної власності громадянам, у разі розташування на цих ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), які перебувають у їх власності, здійснюється у порядку, встановленому ст. 123 Земельного кодексу України.

Питання визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, є одним з ключових питань, щодо визначення розміру плати за землю.

Підставою, для нарахування орендної плати за землю, є договір оренди такої земельної ділянки, платником орендної плати є орендар земельної ділянки, об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду (ст. 288) [2].

Для визначення розміру орендної плати для земель державної та комунальної власності, застосовується нормативно-грошова оцінка земельних ділянок, яка є капіталізованим рентним доходом, визначеним за встановленими та затвердженими нормативами (п. 289.1 ст. 289) [2], (ч. 1 ст. 13) [4].

Суб'єктами земельних відносин є: громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування й органи державної влади.

Надання земельних ділянок комунальної власності в користування здійснюється на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, зокрема, у разі формування нової земельної ділянки (крім поділу й об'єднання) та в інших випадках, якщо ділянка не зареєстрована в Державному земельному кадастрі, і право власності на неї не зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни меж і цільового призначення такої земельної ділянки [1].

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок є різновидом документації із землеустрою. Замовниками документації із землеустрою можуть бути, зокрема, органи місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі. Розробники документації із землеустрою зобов'язані виконувати роботи зі складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору [6].

У процесі проведення судово-економічної експертизи щодо визначення розміру орендної плати важливо визначити об'єкти дослідження та джерело інформації.

Дані державного земельного кадастру, які є сукупністю відомостей і документів про місце розташування та правовий режим земельних ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі та землекористувачів, підготовлених відповідно до закону, не є об'єктами дослідження в процесі експертного економічного дослідження.

Акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства та акт обстеження земельної ділянки – це документи, які складені за результатами контролю уповноважених відомств, є джерелом інформації для експерта економіста.

При цьому, оцінка акту перевірки дотримання вимог земельного законодавства, складеного контролюючим органом, в частині обґрунтованості встановлених порушень щодо недотримання вимог земельного та природоохоронного законодавства в результаті самовільного зайняття земельної ділянки або використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, не відноситься до компетенції судового експерта – економіста, оскільки передбачає встановлення фактичних обставин справи та юридичну оцінку дій.

Об'єктами дослідження є дані первинних документів та документів бухгалтерського обліку, щодо наявності на балансі суб'єкта господарювання об'єктів нерухомості, стану та результатів їх використання, які узагальнені у грошовому виразі.

Розмір збитків, за користування земельною ділянкою комунальної або державної власності без правовстановлюючих документів, визначається комісією з вирішення земельно-майнових питань і визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам та затверджується розпорядженням виконавчого органу.

У такому разі, експерт має методом прямого розрахунку визначити лише розмір неотриманого районною, міською або обласною радою доходу, виходячи з матеріалів обстеження земельної ділянки.

Розмір втрат бюджету внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, визначається в порядку, передбаченому Методикою визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу [7].

При вирішенні економічною експертизою завдання щодо визначення розміру втрат бюджету внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, необхідно керуватися Методикою [7]. І саме первинні документи, які містять необхідну інформацію для розрахунку, будуть об'єктом дослідження для експерта-економіста, а не сам розрахунок шкоди (збитків) та Акт перевірки.

Отже, у ході проведення судової економічної експертизи можливо вирішувати питання щодо документального і нормативного підтвердження арифметичного розрахунку розміру збитків (шкоди), виконаного відповідними контролюючими органами.

Також проблемним залишається питання щодо визначення розміру податку на землю власниками нежитлових приміщень у багатоквартирному жилу будинку, які зобов'язані сплачувати до бюджету податок за площі під такими приміщеннями (їх частинами), з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно (п. 287.8) [2].

Тоді як Міністерством фінансів України надано роз'яснення, що безпосереднім платником земельного податку в цьому випадку буде виступати особа, щодо якої здійснено державну реєстрацію прав на земельну ділянку під багатоквартирним будинком з урахуванням прибудинкової території (установа або організація, яка здійснює управління багатоквартирним будинком державної або комунальної власності; об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке є суб'єктом реєстрації відповідно до рішення співвласників), з моменту такої реєстрації прав особи на земельну ділянку, а власник нежитлового приміщення компенсуватиме йому свою частку податку.

**Висновки.** Як показує практика проведення економічних експертиз, плата за землю є складною та, за своєю природою, багатогранною економіко-правовою категорією, визначеною податковим, земельним, бюджетним та цивільним законодавством України.

Плата за землю є передбачена законодавством або договором сукупність платежів, які сплачуються фізичними та юридичними особами, у зв'язку з реалізацією ними права власника або користувача земельної ділянки.

Метою проведення експертного економічного дослідження при вирішенні завдання щодо нарахування плати за землю є документальне і нормативне підтвердження формування надходжень до бюджету, виконання цивільно-правових та господарсько-правових зобов'язань і створює значний інтерес для подальших наукових досліджень.

#### Перелік посилань

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10. 2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-III>
2. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-VI>
3. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-XIV>
4. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-IV>
5. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-IV>
6. Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF#Text>
7. Про затвердження узагальнюючих податкових консультацій з деяких питань оподаткування платою за землю: Наказ

#### References

1. Land Code of Ukraine: Law of Ukraine dated 25.10.2001 No. 2768-III. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-III> (in Ukrainian).
2. Tax Code of Ukraine: Law of Ukraine dated 02.12.2010 No. 2755-VI. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-VI> (in Ukrainian).
3. On land lease: Law of Ukraine dated 06.10.1998 No. 161-XIV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-XIV> (in Ukrainian).
4. On land valuation: Law of Ukraine dated 11.12.2003 No. 1378-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-IV> (in Ukrainian).
5. On land management: Law of Ukraine dated 22.05.2003 No. 858-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-IV> (in Ukrainian).
6. Methodology for determining the amount of harm caused as a result of unauthorized occupation of land plots, use of land plots for other purposes, removal of soil cover (fertile soil layer) without special permission: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 25.07.2007 No. 963. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF#Text> (in Ukrainian).
7. On the approval of generalized tax advice on certain issues of taxation of land payments: Order of the Ministry of Finance of

Міністерства фінансів України від Ukraine dated 06.07.2018 No. 602. Retrieved  
06.07.2018 № 602. URL: from: <https://zir.sfs.gov.ua/main/bz/view/?src=ques> src=ques (in Ukrainian).

## О КОМПЕТЕНЦИИ ЭКСПЕРТА ПРИ РЕШЕНИИ ЗАДАЧ СУДЕБНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПО ВОПРОСАМ РАСЧЕТОВ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

**И. В. Сивова**

Статья посвящена исследованию вопросов, возникающих при проведении экспертиз и экспертных исследований, касающихся определения размера платы за землю (арендной платы и налога на землю).

Целью статьи является определение подходов к проведению экспертного экономического исследования, при решении задач о начислении платы за землю. Систематизированы подходы к документальному и нормативному подтверждению формирования платежей в бюджет, выполнению гражданско-правовых и хозяйственно-правовых обязательств.

Плата за землю является предусмотренной законодательством или договором совокупностью платежей, уплачиваемых физическими и юридическими лицами, в связи с реализацией ими права собственника или пользователя земельного участка.

Целью проведенного экспертного экономического исследования при решении задачи о начислении платы за землю является документальное и нормативное подтверждение формирования поступлений в бюджет, выполнение гражданско-правовых и хозяйственно-правовых обязательств и создает значительный интерес для дальнейших научных исследований.

**Ключевые слова:** земля, земельный участок, арендная плата за земельный участок, налог на землю, нормативно-денежная оценка земельного участка, договор аренды.

## ON THE EXPERT'S COMPETENCE IN SOLVING THE TASKS OF FORENSIC AND ECONOMIC EXAMINATION ON ISSUES LAND PAYMENT CALCULATIONS

**I. Syvova**

The article is devoted to the study of issues arising in the conduct of examinations and expert studies related to the determination of the amount of payment for land (rent and land tax).

The purpose of the article is to determine approaches to conducting an expert economic research, when solving problems of calculating land payments. Approaches to documentary and regulatory confirmation of the formation of payments to the budget, the fulfillment of civil and economic and legal obligations have been systematized.

Payment for land is a set of payments provided for by legislation or an agreement, paid by individuals and legal entities in connection with the exercise by them of the rights of the owner or user of a land plot.

The purpose of the conducted expert economic research in solving the problem of calculating land payments is documentary and regulatory confirmation of the formation of budget revenues, the fulfillment of civil and economic and legal obligations and creates significant interest for further scientific research.

**Key words:** land, land plot, rent for a land plot, land tax, legal and monetary valuation of a land plot, lease agreement.

DOI: <https://doi.org/10.33994/kndise.2021.66.86>

УДК 343.98/.148.5

**Ольга Олександрівна Кандирал**  
провідний судовий експерт  
Хмельницького відділення

E-mail: [khmelnysky@kndise.gov.ua](mailto:khmelnysky@kndise.gov.ua)

*Київський науково-дослідний інститут судових експертиз  
Міністерства юстиції України*

## **ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ДОСЛІДЖЕНЬ У СПРАВАХ, ПОВ'ЯЗАНИХ З НАРАХУВАННЯМ ТА ВИПЛАТОЮ СЕРЕДНЬОГО ЗАРОБІТКУ ЗА ПЕРІОД ВИМУШЕНОГО ПРОГУЛУ ПРИ НЕЗАКОННОМУ ЗВІЛЬНЕННІ ПРАЦІВНИКА**

*У статті розглянуто особливості проведення судово-експертних економічних досліджень з питань обґрунтованості нарахування та виплати середнього заробітку за період вимушеного прогулу при незаконному звільненні працівника та проаналізовано нормативні акти, які регулюють трудові відносини.*

**Ключові слова:** вимушений прогул, заробітна плата, незаконне звільнення, працівник, середній заробіток, фактично відпрацьований час, економічна експертиза.

---

**Постановка проблеми.** З кожним роком кількість трудових спорів в українських судах лише збільшується. Слід зазначити, що зростання цієї категорії спорів є цілком логічним. Кризові явища в економіці, підвищення юридичної грамотності населення і розпочата судова реформа спонукають працівників захищати свої права та законні інтереси в судах. Додатковою причиною виникнення суперечок між співробітником і роботодавцем є недосконале українське законодавство, яке вже давно не відповідає сучасним реаліям.

У зв'язку з цим, проблемними залишаються й питання, пов'язані з нарахуванням та виплатою роботодавцем обов'язкових виплат працівникам при їх незаконному звільненні та відповідному поновленні на роботі. Безумовно, основною ціллю законодавчого регулювання трудових правовідносин повинен бути захист прав та гарантій працівника під час виконання ним трудових