



Г. М. Білецька,

науковий співробітник Науково-дослідного  
інституту фінансового права, Національний  
університет ДПС України**ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ: ІСТОРИЧНІ ТА ПРАВОВІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ**

*Статтю присвячено дослідженню витоків правового регулювання земельного податку та орендної плати за землю в Україні. Проаналізовано історичні аспекти формування приватної власності на землю. Розкрито основні завдання та тенденції правового регулювання плати за землю, які знайшли відображення у нормативно-правових актах Російської імперії, радянського періоду та сучасного українського законодавства, що з історичного погляду мають найбільш вагомим значення.*

*Статья посвящена исследованию истоков правового регулирования земельного налога и арендной платы за землю в Украине. Осуществлен анализ исторических тенденций формирования частной собственности на землю. Раскрыты основные задачи и тенденции правового регулирования платы за землю, которые нашли отражение в нормативно-правовых актах Российской империи, советского периода и современного украинского законодательства, что с исторической точки зрения имеют наиболее весомое значение.*

*The article investigates the legal regulation of land tax and rent for land in Ukraine, analyzed historical trends of private ownership on land. The basic objectives and trends, which found its expression in the acts of the Russian Empire, the acts of the Soviet period and modern Ukrainian legislation that have the most significant from the historical point of view.*

**Ключові слова:** земельний податок, орендна плата за землю, передумови виникнення плати за землю, приватизація, приватна власність.

Правова спадщина, покладена в основу чинного податкового законодавства України стосовно земельного податку та орендної плати за землю, втілює ідею наповнення відповідних бюджетів і стимулює ефективне та раціональне використання землі. Дослідження історичного досвіду та поєднання вказаних складових впливають на тенденції розвитку природоресурсних норм у різних галузях права, зокрема податковому. Це допомагає спрогнозувати можливі шляхи їх розвитку, виявити та виробити способи їх удосконалення. Таким чином, питання про історичні аспекти формування поняття плати за землю в Україні є актуальним як у теоретичному, так і в практичному плані.

Земельний податок є одним із перших у вітчизняній історії податкових платежів. Він сплачувався ще за часів Київської Русі і мав цільовий, адресний характер. Уперше своє нормативне оформлення земельний податок здобув на українських територіях, які входили до складу Російської та Австро-Угорської імперій у XVIII–XIX століттях, що було пов'язано з утвердженням капіталістичних основ економіки, становленням правової системи, законодавчим закріпленням приватної власності на землю тощо [2].

Ще у 1628 році, коли вільні селяни одержували по одній волоці (або лану), а кріпосні – по 1/3 волоки та створювали фільварки розміром близько 20 волок, на яких вирощувалося збіжжя на експорт, було закладено обов'язок щодо сплати земельного податку. Податок платили грішми, з прямих податків на ланове припадало 90,5 %, ланове збирали самі пани-шляхтичі і найчастіше лише з тих земель, якими користувалися піддані, звільняючи від податку свої фільварки [1, с. 250–251; 3]. Також селяни платили земельний податок зі своєї власної землі медом, збіжжям, шкірою тощо. Ця натуральна форма сплати земельного податку була переважно там, де праця на ріллі не була необхідною.

**Фінансове право № 4 (22), 2012**

© Білецька Г. М., 2012

У цей період на запорізьких землях було офіційно визнано право повної індивідуальної власності на землю. До Запоріжжя стікалося багато людей з різних куточків тодішньої Малоросії, Польщі та Криму, оскільки податковий тягар, запроваджений царським урядом, був досить тяжким [4; 5]. Саме тоді більшою мірою фігурує земельний податок. Наприклад, у Самарській окрузі (паланці) у 1757 році було зібрано земельного податку 520 крб, у 1759 році – 605 крб, у 1760 році – 730 крб. Отже, спостерігалася позитивна динаміка його збору. Ставки земельного податку для „посполитих” були різними, але пропорційними: „... з заможного (тяглого) брали по 70 коп., з бідного – по 30 коп. від хати, а з найбідніших людей – по 50 коп. від родини” [6].

Водночас значна кількість видів податків, зокрема земельного, що стягувалася у грошовій формі, вимагала створення не тільки системи їх збору, але й відповідного реєстру обліку платників податків, видачків тощо.

Після руйнування Запорозької Січі та приходу нової влади – Російської імперії, з'являються нові течії у земельно-правовій, податковій історії українських територій. З огляду на те, що у 1764–1769 роках проведено опис (ревізію) Лівобережної України, натуральні податки замінюються єдиним грошовим податком від двору, так званім подвірним, який у 1783 році стає подушним (запроваджено на Правобережжі з 1795 року) та основним на землях Російської імперії, з його введенням відбувається остаточне закріпачення українських селян [6; 7].

Після загального впорядкування проблемних питань правотворчості у другій половині XIX століття та у зв'язку зі стрімким піднесенням промислового розвитку у Росії було проведено фінансову реформу та замінено подушний податок на податок з нерухомого майна. А вже у 1875 році запроваджено державний поземельний податок, що сплачували зі



своїх земель поміщики-дворяни [7].

У царській Росії у XIX столітті земельні право-відносини розвивалися швидко і хаотично, оскільки мали місце як феодальні, так і капіталістичні відносини та існували різні форми власності і землеволодіння. Правове регулювання земель, що розміщувалися по сусідству, але належали різним відомствам, урегульовувалися різними галузями права. Так, наприклад, землі казарм, транспорту і фортець регулювалися нормами адміністративного або поліцейського законодавства; церковні, монастирські і приватновласницькі – нормами феодально-станового права, а купчі й міські – нормами цивільного права [7]. Зауважимо, що на цьому етапі історичного розвитку плата за землю стосувалася більшою мірою заможних верств населення, а інші сплачували земельний податок при здійсненні купівлі або продажу земельного наділу.

З часом завдяки суспільним перетворенням селяни звільнилися від кріпосної залежності, отримали землю у довгочасне користування та обов'язок щодо сплати оброку. Тобто, обробляючи землю, селяни повинні були сплачувати плату за землю: одні – грошима, інші – продуктами, а дехто – відробітком. Таким чином, простежується тенденція плати за землю у грошовій, натуральній та відробіткової формах.

Наступним важливим етапом історії формування категорії „плата за землю” є зміна державного ладу на українських територіях, що пов'язано зі становленням радянської влади, наслідком якої була націоналізація земель. Відповідно до Декрету „Про справляння прямих податків” від 24 жовтня 1917 року скасовувалися податки, які не влаштовували владу з політичних або економічних міркувань [8]. У зв'язку з націоналізацією земель поземельний податок, а також земські та мирські збори було скасовано ухваленням Декрету „Про землі”, яким ліквідовано приватну власність на землю та введено заборону її оренди [9].

Але вже у 1922 році з метою розвитку сільськогосподарства уряд дозволив оренду землі, хоча із суттєвими обмеженнями. Зазначимо, що в теорії наукового комунізму панувало негативне ставлення до цієї форми землеволодіння, оскільки основний орендодавець – земельний власник феодального типу, а орендарі – селяни і сільські капіталісти. Вважалося, що оренда відновлює відсталі земельні відносини.

Стосовно земельного податку потрібно зазначити, що сільське населення у перші роки нової економічної політики (непу) сплачувало податки у натуральній формі з різних видів сільськогосподарської продукції, які потім було замінено єдиним натуральним податком.

Сільськогосподарський податок сплачували громадяни, які мали присадибні земельні ділянки та службові земельні наділи у сільській місцевості. Об'єктом оподаткування виступала земельна ділянка, за законодавчо визначених умов від податку звільнялася сільська інтелігенція, деякі спеціалісти сільського господарства, військовослужбовці, інваліди тощо [10; 11]. У серпні 1853 року ухвалюється новий Закон „Про сільськогосподарський податок”, який суттєво змінює порядок оподаткування сільського населення [12]. Відповідно до приписів

заяченого акта господарства колгоспників оподатковувалися сільськогосподарським податком за твердими ставками з 0,01 га присадибної ділянки землі, незалежно від загальної суми прибутків. Податок нараховувався з кожного господарства за площею земельної ділянки.

Отже, до початку 90-х років XX століття основу земельного права становив інститут права виключної власності держави на землю. А терміна „плата за землю” в сучасному розумінні не існувало взагалі. Землі належали одному суб'єкту земельних правовідносин – державі. Інші суб'єкти земельних відносин – громадяни та юридичні особи – володіли землею тільки на праві землекористування, яке вважалося похідним і, відповідно, залежним від права виключної власності держави на землю.

З проголошенням нашою державою незалежності та обранням демократичного шляху її розвитку постало питання про реформування земельних відносин. У зв'язку з цим приймається ряд нормативно-правових актів, зокрема 18 грудня 1990 року Постанова Верховної Ради України „Про земельну реформу”, якою всі землі країни розподілено на три види: приватну, колективну та державну власність, 7 лютого 1991 року – Закон України „Про власність”, 10 листопада 1994 року – Указ Президента України „Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” [13; 14; 15]. Ці законодавчі акти відіграли важливе значення у процесі формування сучасного поняття „плата за землю”.

Перший етап реформування земельних правовідносин передбачав проведення роздержавлення землі шляхом її паювання. Майже всі сільськогосподарські угіддя, які перебували у державній власності, з 1992 року підлягали передачі у власність громадян.

Приватизація мала важливе значення, оскільки до категорії „плата за землю”, як нам відомо, входить податок на землю. А його основною характеристикою є поняття власності. Зокрема, обов'язок сплачувати податок на землю виникає з моменту отримання права приватної власності на земельну ділянку.

Подальший розвиток земельно-податкових відносин зумовлювався ухваленням 15 травня 1992 року Земельного кодексу України, яким передбачалося запровадження трьох форм власності на землю та проголошувалася рівноправність різних організаційно-правових форм господарювання [16]. Зокрема, зазначалося, що використання землі в Україні є платним. Виходячи з цього припису, власники землі та землекористувачі повинні щорічно сплачувати плату за землю у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від якості, місця розташування земельної ділянки та кадастрової оцінки земель. Відносно орендної плати законодавство передбачає таке: орендар сплачує за землю орендну плату, розмір якої встановлюється за угодою сторін у договорі оренди.

Крім того, керуючись головними напрямками державної земельної політики, на основі прийняття спеціальних і взаємопов'язаних земельно-правових норм формується сукупність правових механізмів впливу на окремі види земельних відносин, зокрема щодо сплати земельного податку та орендної плати



за землю. Так, у Законі „Про плату за землю” від 3 липня 1992 року вперше сформульовано поняття „плата за землю”, дано визначення земельного податку як обов’язкового платежу, що справляється з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками, встановлено ставку податку як законодавчо визначений річний розмір плати за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки, пільги щодо сплати податку та орендної плати, розкрито зміст понять „грошова оцінка” та „оренда землі” [17].

Ще одним важливим історичним кроком є ухвалення 25 червня 1991 року Закону України „Про систему оподаткування”, де статтею 14 плата за землю (земельний податок, а також орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності) віднесено до загальнодержавних обов’язкових платежів, що сплачуються на всій території України фізичними і юридичними особами [18].

Крім того, 6 жовтня 1998 року прийнято Закон України „Про оренду землі”, де зазначається, що орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцю за користування земельною ділянкою [19].

Виходячи із законодавчих приписів згаданих вище нормативно-правових актів, поняття „плата за землю” містить два елементи: земельний податок та орендну плату за землю, залежно від настання відповідних юридичних фактів виникає обов’язок щодо їх сплати. Власники земельних ділянок сплачують земельний податок, а орендарі – орендну плату.

Безумовно, з ухваленням Податкового кодексу (далі – ПКУ України) наявна система оподаткування зазнала суттєвих змін. Майже всі нововведення та коригування набули чинності з 1 січня 2011 року. Проте, як і раніше, плата за землю належить до загальнодержавних податків і справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (п. 14.1.147 ПКУ України) [20].

Згідно з положеннями ПКУ України поняття „плата за землю” є узагальнюючим. Так, земельний податок, відповідно до приписів ПКУ України, – це обов’язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів, а орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності – це обов’язковий платіж, який орендар вносить орендодавцю за користування земельною ділянкою. Плата за землю є прямим, загальнодержавним обов’язковим платежем, який сплачується на всій території України фізичними і юридичними особами.

Викладене дозволяє зробити висновок, що фундамент формування сучасного земельного та податкового законодавства було закладено в останньому десятиріччі ХХ століття. В основі цього процесу лежало як створення нових правових інститутів і механізмів земельної реформи, так і необхідність у забезпеченні правонаступності правового регулювання земельних відносин. Сучасне земельне законодавство розглядає землю в комплексі: і як природний ресурс, і як майно. Саме так, виходячи з історичного досвіду та поєднуючи зазначені складові, можна забезпечити раціональне використан-

ня та охорону земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

Проведене дослідження дає змогу дійти висновку, що основним завданням вітчизняної правової системи є побудова, з урахуванням історичного досвіду та ефективного поєднання приватних і публічних інтересів, досконалої системи земельного та податкового законодавства.

### Список використаної літератури

1. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине / И. И. Каракаш. – Одесса : ФЕНИКС, 2003.
2. Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні : [навч. посіб.] / Третяк А. М. – К. : Аграрна наука, 2002.
3. Голобуцький В. М. Запорозьке козацтво / В. М. Голобуцький. – К. : Вища школа, 1994. – 539 с.
4. Ярошенко Ф. О. Історія податків та оподаткування в Україні : [навч. посіб.] / Ф. О. Ярошенко, В. Л. Павленко. – Ірпінь : Академія ДПС України, 2002. – 240 с.
5. Кульчицький В. З історії української державності / Кульчицький В., Настюк М., Тищик Б. – Львів : Світ, 1992. – 88 с.
6. Індиченко П. Д. Земельне законодавство поміщицько-буржуазної Росії (1861–1917 рр.) / Індиченко П. Д. – К., 1959. – 420 с.
7. Нелін О. І. Про розвиток зобов’язального права на Україні на початку ХІХ ст. / О. І. Нелін // Проблеми правознавства. – 1990. – № 51. – С. 33–38.
8. Про справляння прямих податків : Декрет : від 24.10.1917 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/ussr\\_305.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_305.htm)
9. Про землі : Декрет [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/ussr\\_305.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_305.htm)
10. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность : [монографія] / Венедиктов А. В. – М., 1948.
11. Тур В. А. Сельскохозяйственный налог / Тур В. А. // Большая советская энциклопедия. – М. : Советская энциклопедия, 1976. – 652 с.
12. Про сільськогосподарський податок : Закон СРСР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/ussr\\_305.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_305.htm).
13. Про земельну реформу : Постанова Верховної Ради Української РСР : від 18.12.1990 р. № 563-ХІІ.
14. Про власність : Закон України : від 07.02.1991 р. № 697-ХІІ.
15. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва : Указ Президента України : від 10.11.1994 р. № 666/94.
16. Земельний кодекс України : від 25.10.2001 р. № 2768-ІІІ.
17. Про плату за землю : Закон України : від 03.07.1992 р. № 2535-ХІІ.
18. Про систему оподаткування : Закон України : від 25.06.1991 р. № 1251-ХІІ.
19. Про оренду землі : Закон України : від 06.10.1998 р. № 161-ХІV.
20. Податковий кодекс України : від 02.12.2010 р. № 2755-VІ.

*Стаття надійшла до редакції 23.08.2012 р.*