

УДК 332.3 (477)

ББК 65.052.9(4Укр)232-218

Шеленко Д. І.¹, Копчак Ю. С.², Баланюк С. І.³

ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

¹ДВНЗ Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника, Міністерства освіти і науки України, кафедра обліку і аудиту, 76000, м. Івано-Франківськ, вул. Шевченка, 57, тел.: 0342596003, e-mail: diantsya@ukr.net

²ДВНЗ Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника, Міністерства освіти і науки України, кафедра менеджменту і маркетингу 76000, м. Івано-Франківськ, вул. Шевченка, 14, тел.: 0342596003, e-mail: serhio088@gmail.com

³ДВНЗ Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника, Міністерства освіти і науки України, кафедра менеджменту і маркетингу 76000, м. Івано-Франківськ, вул. Шевченка, 14, тел.: 0342596003 e-mail: diantsya@ukr.net

Анотація. Обґрунтовано важливість регулювання земельних відносин в умовах сучасної трансформації соціально-економічних умов життєдіяльності суспільства. Досліджено стан й проблеми довгострокової оренди землі. Наведено нові ставки та порядок розрахунку земельного податку. Визначено обставин, які спонукають власників до передачі землі та майна в оренду.

На основі власних досліджень та систематизації поглядів науковців-економістів встановлено, щоб орендарі по-можливості краще використовували орендовану землю і підвищували її родючість, а державні органи управління всіх рівнів проводили виконання ними зобов'язань з метою забезпечення їхніх прав власності на здані в оренду земельні ділянки.

Ключові слова: земельні відносини, довгострокова оренда, земля, ставки земельного податку, оренда землі.

Shelenko D.I.¹, Kopchak Y.S.², Balanyuk S.I.³

PECULIARITEIS OF LAND RELATIONS REGULATION IN UKRAINE

¹ Vasyl Stefanyk Precarpathian National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Department of Accounting and Audit, Shevchenko str., 57, Ivano-Frankivsk, 76018, Ukraine, tel.: 0342596003, e-mail: diantsya@ukr.net

² Vasyl Stefanyk Precarpathian National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Department of management and marketing,

Shevchenko str., 14, Ivano-Frankivsk,
76018, Ukraine,
tel.: 0342596003,
e-mail: serhio088@gmail.com

³ Vasyl Stefanyk Precarpathian National University,
Ministry of Education and Science of Ukraine,
Department of management and marketing,
Shevchenko str., 14, Ivano-Frankivsk,
76018, Ukraine,
tel.: 0342596003,
e-mail: diantsya@ukr.net

Annotation. The importance of land relations regulation in the modern transformation of the social and economic conditions of society has been grounded. The state and problems of long-term land lease have been investigated. The new rates and procedure for calculating and land tax are given. Circumstances leading the owners to transfer land and property for rent have been defined.

On the basis of scientists economists own research and their systematization of views it has been concluded that tenants should better use the leased land and increase its fertility, and government agencies of all levels should fulfill their obligations to ensure their property rights leased land.

The article is aimed at legal regulation of land relations in 2015 r.

Key words: land relations, long-term, lease, land, land tax, land lease.

Вступ. Відповідно до Земельного кодексу України – земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Досвід розвитку земельних відносин в області дає підстави розглядати їх в контексті об'єктивних обставин, що склалися в сільському господарстві внаслідок аграрної реформи. Серед них найважливішими є наступні.

В економіці Івано-Франківщини, як і країни в цілому, триває перехід до ринкової економіки, в якій земельні відносини є важливою складовою соціально-економічних відносин на селі. Їх об'єктивною передумовою і надійним гарантом є приватна власність і ринково-підприємницькі форми господарювання [1, с. 95].

Зміцнюється законодавство, яке регламентує земельно-майнові та відносини. Вони регулюються Законами України “Про оренду землі”, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, іншими законодавчими та нормативно-правовими актами, які визначають організаційно-правові засади щодо оренди землі та майна в аграрному секторі. Теоретичні надбання у регулювання земельних відносин розкрито в працях І. Баланюка, Ю. Білика, Й. Завадського, М. Калюжного, П. Саблука, В. Юрчишина та ін. Проте слід відзначити, що питання узагальнення й систематизації правового регулювання земельних відносин на 2015 р. ще не знайшли всебічного наукового обґрунтування.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження особливостей правового регулювання земельних відносин та узагальнення наукової думки щодо орендних відносин.

Результати. Відповідно до п.п. 14 і 15 Перехідних положень Земельного кодексу України до набрання чинності Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1.01.2016 року, забороняється:

- внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств;
- купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім викупу (викупу) їх для суспільних потреб;
- купівля-продаж або відчуження іншим способом земельних ділянок і зміна їх цільового призначення, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для

ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передання їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та викупу (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок із метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Особливістю законопроекту про обіг земель сільськогосподарського призначення є запровадження національної моделі обігу земель сільськогосподарського призначення, зорієнтованої на гармонізацію приватних, громадських та державних інтересів, посилення ролі держави як консолідатора земель та дієвого інструменту забезпечення стабільності й ефективності сільськогосподарського землекористування, стійкої соціально спрямованої політики в сфері земельних відносин, удосконалення інституту оренди сільськогосподарських земель та платності землекористування.

На сьогодні в проект закону України від 28.11.2014 р. № 1108 Про внесення змін до пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України (щодо запобігання тіншовій торгівлі землями сільськогосподарського призначення), яким запропоновано підвести під заборону також укладання попередніх договорів щодо відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення. А також до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, належить:

- внесення в установленому порядку пропозицій щодо розпорядження землями державної та комунальної власності, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, регулювання земельних відносин;

- участь у розробленні та виконанні державних, галузевих, регіональних та місцевих програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання земель, їх відтворення та охорони, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, у проведенні моніторингу земель, територіальному плануванні;

- проведення відповідно до законодавства моніторингу земель та охорони земель;

- участь у державному регулюванні планування територій;

- проведення державної експертизи землевпорядної документації;

- здійснення заходів щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, формування екомережі;

- вирішення інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України [2].

Законом “Про ринок земель” має бути передбачено: порядок визначення вартості земельної ділянки; максимальну площу земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що може перебувати у власності однієї особи – фізичної чи юридичної (раніше пропонувалась сума – 2100 га); порядок купівлі землі у власників земельних часток (паїв) [3, с. 11].

З 1 січня 2015 року спливає строк дії норми, щодо можливості для громадян і юридичних осіб набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів.

Проблема полягає в тому, щоб орендарі по-можливості краще використовували орендовану землю і підвищували її родючість, а державні органи управління всіх рівнів проводили виконання ними зобов'язань перед орендодавачами по розрахунках за орендну плату з метою забезпечення їхніх прав власності на здані в оренду земельні ділянки [5, с. 162–163].

В області практично повністю завершено визначення реальних власників землі і майна. Вони набули право власності на земельні і майнові паї, одержали можливість розпоряджатися ними на власний розсуд. У результаті сучасної аграрної реформи членам колективних сільськогосподарських підприємств і працівникам соціальної сфери села області видано сертифікати на право власності на земельну частку (пай). Згідно з ними більшість громадян вже отримали державні акти на приватну власність на землю, а також ділянки на місцевості. Тепер триває видача державних актів на право приватної власності на землю. У сільськогосподарських підприємствах завершено реформування майнових відносин власності. Земельні частки і майнові паї гарантовано набули статусу приватної власності, що засвідчує її утвердження на селі. Управління орендними відносинами знаходиться під постійним контролем відповідних обласних, районних та сільських рад. Об'єктивно зростає необхідність розширення сільськогосподарськими підприємствами земельних угідь для ведення господарської діяльності [1, с. 96].

Неменше важливим питанням в регулювання земельних відносин є довгострокова оренда. На відміну від світової практики оренди у сільському господарстві переважно або й повністю земельних угідь, в Україні в орендний рух включено також майно у вигляді майнових паїв, наданих колишнім членам колгоспів і КСП у процесі їх трансформування в агроформування ринково-підприємницьких типів. У Парламенті були різні пропозиції щодо мінімального строку оренди 7 і 11 років проте підтримки орендарі не знайшли.

Програмою діяльності Кабінету Міністрів України в п. 6. Подано роз'яснення щодо нової продовольчої політики зокрема підготовка до проведення земельної реформи:

- інвентаризація та розмежування земель сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності;
- удосконалення орендних відносин, монетизація орендних платежів, запровадження ефективних регуляторних механізмів для розвитку ринку оренди земель;
- розроблення та сприяння прийняттю Закону України “Про внесення змін до Закону України “Про оренду землі” щодо довгострокової оренди (2015 рік);
- формування бази даних Державного земельного кадастру (2018 рік);
- підтримка та розвиток малого і середнього бізнесу на селі:
- розроблення та сприяння прийняттю Закону України “Про локальні аграрні ринки” (2015 рік);
- прийняття і виконання програми мікрокредитування малих сільських господарств (2015-2016 роки);
- зміна ролі Аграрного фонду шляхом розроблення та сприяння прийняттю у новій редакції Закону України “Про державну підтримку сільського господарства України” (2015 рік) [4].

А також з 1 січня 2015 року запроваджуються нові ставки земельного податку. Для оподаткування земельних ділянок, що розташовані в межах населеного пункту, нормативну грошову оцінку яких не проведено, застосовуються встановлені п. 275.1 Податкового кодексу України (ПКУ) ставки земельного податку (в гривнях за 1 кв. м.), що визначені залежно від чисельності населення, та коефіцієнти, що застосовується у містах Києві, Сімферополі, Севастополі та містах обласного значення.

Згідно з п. 275.3 (ПКУ) ставки податку за земельні ділянки (за винятком сільськогосподарських угідь та земель лісогосподарського призначення) диференціюють та затверджують відповідні сільські, селищні, міські ради виходячи із ставок податку, встановлених п. 275.1 (ПКУ), функціонального використання та місцезнаходження земельної ділянки, але не більше трикратного розміру цих ставок податку, з урахуванням коефіцієнтів, установлених п. 275.2 (ПКУ) [6].

Зазначені ставки встановлено відповідно до Закону України від 27 березня 2014 року № 1166-VII “Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні”, нові ставки земельного податку за земельні ділянки, розташовані в межах населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, будуть застосовуватись при обчисленні земельного податку з 1 січня 2015 року за умови офіційного оприлюднення до 15 липня 2014 року відповідних рішень рад щодо затвердження ставок податку за земельні ділянки [7]. В іншому разі норм відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим.

Відповідно до даного Закону з 1 січня 2015 р. запроваджено індексацію нормативної грошової оцінки для визначення бази обкладання єдиним податком. Базою для обкладання податком для сільськогосподарських товаровиробників є нормативна грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного на 1 січня базового податкового (звітного) року. Фіксований сільськогосподарський податок дотепер становив 6 грн/га і розраховувався, виходячи із нормативно-грошової оцінки землі, проведеної ще в 1995 р., а з 2015 р. розмір єдиного податку збільшується в 6 разів [3, с. 12]. Внесені зміни до Податкового кодексу України Законом України “Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи” від 28.12.2014 р. № 71-VIII, яким скасовано фіксований сільськогосподарський податок. Тепер аграрії повинні сплачувати єдиний податок по четвертій групі єдиного податку.

Проведені аграрні реформування дають можливості для різних організаційно-правових структур орендувати все більші земельні масиви. При всіх організаційно-правових відмінностях між їх різними формами, спільним для них є поєднання приватної власності їх членів на земельні майнові паї колективної (групової) праці. Тобто, власники земельних паїв, які здають земельні паї в оренду сільськогосподарським підприємствам у тій чи іншій формі і з різною зайнятістю на роботах обробляють належні їм земельні ділянки. Орендар, у разі потреби може наймати також додаткову робочу силу [8, с. 42–43].

До основних причин, які спонукають власників земельних паїв передавати їх в оренду належать: небажання або неможливість обробляти їх з різних причин, самотійно; дрібні площі пайових земельних ділянок не дають можливостей створювати на них фермерське господарство, розмір якого забезпечував би ефективне використання земельних ділянок; власник земельних пайових ділянок не можуть самотійно обробляти їх у зв'язку із зайнятістю на іншій роботі; відсутність у власників земельних паїв коштів, техніки, оборотних засобів, будівель, споруд тощо для особистого господарювання на них [1, с. 96].

Для орендарів вигідність оренди землі і майна полягає в тому, що в такий спосіб вони мають можливості збільшувати розмір належного їм підприємства, утверджувати себе в якості господаря-підприємця тощо.

Висновки. Комплексний підхід до регулювання земельних відносин вимагає поєднання різних підходів які стосуються проблем землегосподарювання. Проте до повного узгодження інтересів орендарів і орендодавців потрібно буде пройти нелегкий шлях. Одне із сподівань у цьому відношенні пов'язується з очікуваним збільшенням державної підтримки сільського господарства.

1. Шеленко Д. І. Сільськогосподарські підприємства Івано-Франківського Прикарпаття після реформи. / Д.І. Шеленко. – Івано-Франківськ: Видавничо-дизайнерський відділ ЦІТ, 2007. – 180 с.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T012768.html.

3. Земельні відносини: правове регулювання у 2015 році. Все про бухгалтерський облік // Бухгалтерська газета. – 2015. – 6 січ. – С. 10–12.
4. Про Програму діяльності Кабінету Міністрів України Верховна Рада України; Програма від 11.12.2014 № 26-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/26-19?nreg=26-19&find=1&text=%B3%ED%E2%E5%ED%F2%E0%F0%E8%E7&x=7&y=10>
5. Саблук П. Т. Організаційні та економічні проблеми розвитку оренди // Особливості аграрної реформи. / П. Саблук, – К.: ЗАТ “Нічлава”, 1997. – 304 с.
6. Податковий кодекс [Електронний ресурс]. Режим доступу <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17>.
7. Закон України “Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні” від 27.03 2014. № 1166-VII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1166-18>.
8. Месель-Веселяк В. Я. Оренда земель // Аграрна реформа в Україні / В.Я. Месель-Веселяк, Федоров М. М., П. І. Гайдучький, П. Т. Саблук та ін.; За ред. П. І. Гайдучького. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – С. 112–122.

References

1. Shelenko, Diana. *Agricultural enterprises of Ivano-Frankivsk Precarpathian after the reform*. Ivano-Frankivsk: Publishing and Design Department of CIT, 2007. Print.
2. Land Code of Ukraine from 25.10.2001. № 2768-III. With amendments. Web. <http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T012768.html>.
3. “Land Relations: Legal Regulation in 2015”. *All about accounting, Accounting Newspaper Title*. 6 Jan. 2015: 10–12. Print.
4. The Program of the Government of Ukraine Parliament of Ukraine; Program of 11 Grud. 2014. № 26-VIII. Web. <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/26-19?nreg=26-19&find=1&text=%B3%ED%E2%E5%ED%F2%E0%F0%E8%E7&x=7&y=10>.
5. Sabluk, Petro *Organizational and Economic Problems of the lease development*. Kyiv: Nichlava, 1997. Print.
6. Tax Code. Law of Ukraine. Web. <<http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17>>.
7. On prevention of financial disaster and create conditions for economic growth in Ukraine. Law of Ukraine from 27 Mar. 2014. № 1166-VII. Web. <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1166-18>>.
8. Mesel-Veselyak, V., Fedorov, N., Haidutsky, P., and P. Sabluk. *Lease of Agrarian Reform in Ukraine*. Kyiv: NNC IAE, 2005. 112–122. Print.

Рецензенти:

Баланюк І. Ф. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри обліку і аудиту ДВНЗ Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника;

Жук О. І. – кандидат економічних наук, доцент кафедри обліку і аудиту ДВНЗ Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника.