

6. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів “Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель” від 23.07.2010 р // Офіційний вісник України від 15.11.2010. – № 85. – Ст. 3006.
7. Наказ Держстандарту України “Про затвердження класифікації видів економічної діяльності”. від 22.10.1996 р. № 441.

Бахуринская М. М. Особенности правового регулирования платы за землю для предприятий железнодорожного транспорта

В статье рассматриваются новые подходы оплаты земельного налога с земель железнодорожного транспорта, которые приняты новым налоговым законодательством Украины, порядок та особенности его оплаты.

Ключевые слова: *Предприятия железнодорожного транспорта, земельного налога, inpayment для земли, земли области железнодорожного транспорта, благоприятные термины.*

Bakhurinska M. M. Features of the legal adjusting of paying for earth for the enterprises of railway transport

The article is examines new legal approaches of inpayment of land-tax are examined from earth of railway transport, that nput of Ukraine a current tax legislation, order and features of his production.

Key words: *Enterprises of railway transport, land-tax, inpayment are for earth, earth of area of railway transport, favourable terms.*

Дроздюк Т. М.

Київський національний торговельно-економічний університет

ЩОДО ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Стаття присвячена комплексному дослідженню негативних факторів які можуть виникнути у разі скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення при неналежному нормативно-правовому забезпеченні та переваг його розблокування. У статті наведені аргументи щодо переваг державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: *державне регулювання, ринок земель сільськогосподарського призначення, мораторій.*

З усіх національних багатств, які має Український народ, Конституція України прийнята Верховною Радою України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР ст. 14 визначає основним – землю. Саме тому вона перебуває під особливою увагою та охороною держави. При цьому, особливої гостроти в земельних відносинах набула проблема збереження і раціонального використання земель сільськогосподарського призначення. Означена проблема має значне економічне, політичне та соціальне значення. Оскільки земля є особливим товаром і не тільки товаром – а за конституційними нормами “основним національним багатством”. Тому створення умов для функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення - це одне з найактуальніших завдань.

Проблеми становлення ринку землі та включення сільськогосподарських земель у ринковий обіг були і залишаються недостатньо вивчені. В теорії і практиці це призводило до різних суперечностей, неузгодженостей, невпорядкованості, аж до

тимчасового встановлення мораторію (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу).

Слід зазначити, що в Україні наразі так і не створено прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення і на даний час його формування є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань земельної реформи.

Таким чином, актуальність проведення дослідження зумовлена потребою проаналізувати та визначити основні переваги, що вимагають скасування або ж навпаки продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Важливим є також визначення напрямів вдосконалення законодавчого забезпечення функціонування ринку цих земель.

Метою статті є обґрунтування та надання пропозицій щодо доцільності запровадження в майбутньому регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Зауважимо, що дослідженню правового регулювання земельних відносин присвячено велику кількість праць вчених правознавців. Результати дослідження регулювання ринку землі в Україні або окремі його аспекти висвітлені в роботах: І. І. Каракаша, П. Ф. Кулинич, В. В. Носіка, О. О. Погрібного, В. І. Семчика, Н. І. Титової, М. В. Шульги, А. Г. Мартина, А. М. Третьяка та інших. Однак, при всіх обсягах та важливості проведених наукових досліджень теоретичні підходи до цього питання є дуже різноманітними, деколи діаметрально протилежними. Це свідчить, що коло проблем правового регулювання земельних відносин настільки широке, що потребує у подальшому детального дослідження.

Загально відомим є те, що на сьогоднішній день встановлено мораторій на продаж сільськогосподарських земель п. 15 розділу перехідних положень Земельного кодексу України прийнятого Верховною Радою України від 25.10.2001 р. № 2768-III далі ЗКУ, а саме визначено, що не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб. Визначено, що мораторій на продаж землі встановлено “до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року”.

Питання, пов'язане з дією мораторію, не просте. Думки різних політичних сил щодо нього розходяться – від неприйняття самої ідеї купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, до протилежної – негайної його відміни.

Дискусії щодо доцільності скасування мораторію або необхідності його продовження тривають. Самі органи державної влади неодноразово наголошували на таких негативних наслідках продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, як:

1) стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування, неможливість поліпшити технологічні умови використання сільськогосподарських земель внаслідок нераціональних розмірів землеволодіння, черезсмузжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств тощо;

2) концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної частини сільського населення (пенсіонерів та осіб передпенсійного віку), що не має належних професійних знань, фінансових та фізичних можливостей займатися землеробською роботою;

3) отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, що проживають в містах, а той і в інших країнах, та не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом і управляти земельними активами, що призводить до невикористання земель сільськогосподарського призначення;

4) блокування процесів створення велико-товарних господарств ринкового типу, що в умовах завершення процесів інтеграції України до СОТ кардинально знижує конкурентоспроможність вітчизняного сільського господарства на світових ринках;

5) зниження інвестиційної привабливості аграрного сектору української економіки, пов'язане з підвищенням ризику вкладень внаслідок неможливості іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок [1].

Разом з тим, ініціатори та прихильники дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення висувають аргументи на його користь, а саме у разі скасування мораторію виникнуть такі негативні явища як:

1) скуповування значних площ земель сільськогосподарського призначення фінансово-промисловими групами, що матиме свої наслідком “обезземелення” селян та утворення латифундій;

2) відчуження селянами земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану;

3) концентрація значних площ земель сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача;

4) виникнення явища “спекуляції” земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами із метою подальшого їх перепродажу за більш високою ціною, що призведе до зростання вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію;

5) неконтрольована зміна цільового призначення та урбанізація сільськогосподарських земель [2, с. 44].

Зокрема, Всеукраїнський Союз сільськогосподарських підприємств вважає передчасним нав'язування і штучне підштовхування ринку земель сільськогосподарського призначення. Необхідно подовжити мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення до створення належної нормативно-правової бази, відповідних інституцій з регулювання ринку землі, сприятливих умов і реальних можливостей селян і сільськогосподарських підприємств для пріоритетного придбання ними земельних ділянок [3, с. 43-44].

Але при цьому всі доходять згоди у питанні того, що ринок сільськогосподарських земель повинен регулюватися державою, що створення повноцінно функціонуючого ринку земель сільськогосподарського призначення має стати логічним завершенням земельної реформи в країні.

Головними загрозами вільного (нерегульованого) ринку земель сільськогосподарського призначення, на думку науковців, є наступні.

1. Свобода подрібнення призводить до надмірної парцеляції земель, створення “карликових” земельних ділянок, які самостійно не можуть використовуватись в товарному сільськогосподарському виробництві.

2. Свобода спадкування, якщо вона не стримується розумними нормами законодавства, загрожує погіршенням структури аграрного землекористування. Фізичний розподіл землі між спадкоємцями призводить до натуралізації виробництва, зниження продуктивності угідь. Спадкування в дрібних долях, яке не супроводжується поділом, а полягає у сплаті основним спадкоємцем вартості часток успадкованої землі співспадкоємцями, призводить до виникнення надмірної заборгованості. У багатьох країнах світу, як відомо, землю успадковує лише один із спадкоємців. Інші отримують від нього грошову компенсацію, але частка вартості успадкованої землі головним спадкоємцем значно більша, ніж у інших. Ця система не лише попереджає подрібнення землеволодіння, але і запобігає виникненню великої заборгованості головного спадкоємця при переході земельної власності йому у спадщину.

3. Свобода застави невідворотно призводить до надмірного обтяження землі іпотечними боргами. У результаті неплатоспроможності іпотечного боржника відбувається або продаж землі на торгах, або прихована втрата землі, оскільки внаслідок надмірного обтяження землі боргом втрачається не сама земля, а чистий прибуток з неї, який іде на погашення основного боргу і відсотків. Якби кредити брались для господарського поліпшення виробництва, заборгованість не була б такою небезпечною, оскільки при цьому збільшувалась би прибутковість землі. Але, як свідчить досвід, більша частина іпотечних боргів виникає не з виробничих кредитних угод, а є відчуженням земельної ренти без будь-якого зростання прибутку від землі. Придбання землі завжди супроводжується зростанням іпотечного боргу. Відомо, що великі земельні ділянки відносно дешевші дрібних, і тому покупці землі намагаються придбати якомога більші ділянки, роблячи при цьому борги [4, с. 16].

Верховною Радою України зроблено перший крок щодо виконання умов скасування мораторію визначених у ЗКУ - прийняття необхідних законів. Відповідно до перехідних положень ЗКУ був прийнятий Закон України “Про державний земельний кадастр” від 07.07.2011 № 3613-VI який набирає чинності з 1 січня 2012 року. Разом з тим, у Верховній Раді України у даний час зареєстровано три законопроекти “Про ринок земель”: № 9001 від 18.07.2011 ініціатор законопроекту Г. Є. Смітюх, № 9001-2 від 06.09.2011 ініціатор законопроекту О. В. Ляшко, № 9001-1 від 19.07.2011 ініціатор(и) законопроекту М. Я. Азаров, Кабінет Міністрів України. З приводу цих нормативно-правових актів проходять активні обговорення та існують неоднозначні висловлювання.

Так, наприклад, президент Земельної спілки України Андрій Кошиль зазначив, що Закон “Про земельний кадастр” узгоджує компроміси між різними політичними та

економічними силами. А коли є компроміс, неможливо сформувати цілісний структурний підхід до вирішення проблеми. Сам же факт прийняття цього Закону “Про земельний кадастр”, безумовно, позитивний крок на шляху формування ефективного ринку земельних відносин в Україні. Загалом прийнятий документ має скоріше технічний характер і стосується не стільки земель сільськогосподарського призначення, скільки всіх земельних відносин в державі. Це базис, без якого просто неможливо будувати цивілізовані відносини в земельній сфері [5].

Також А. Кошиль дав оцінку проекту Закону “Про ринок земель” від 19.07.2011 р. № 9001-1, виділивши декілька його суттєвих переваг. Перша – неможливість купівлі земель сільськогосподарського призначення іноземцями. Друга – неможливість придбання сільгоспземель юридичними особами. Ці два пункти взаємопов’язані. Так, пункт щодо неможливості купівлі земель юрособами розроблений у тому числі з метою підсилення першого. Якщо цього не передбачити, іноземний капітал легко обійде заборону та скуплятиме землі через українських юридичних осіб. Третя перевага – обмеження площі земель, якими володіє одна особа, до 2100 га. Четверта – запровадження механізму проведення земельних аукціонів. Насправді земельні аукціони відбувались і раніше, проте були не зовсім легітимними. Вони проводилися постановами Кабміну. Він вважає, що механізм їх проведення має бути прописаний саме в законі.

Позитивом, на його думку, можна вважати і запровадження державного мита на продаж ділянок сільськогосподарського призначення, яке сплачуватиметься перший час після її придбання. Якщо власник земельної ділянки продає її в тому ж році, у якому купив, він має сплатити державі 100% нормативної оцінки вартості цієї землі. Якщо продає наступного року – 90% і т. д. Це зроблено для того, щоб зменшити ризик спекулятивного скуповування земельних ділянок. Також законопроект передбачає, що громадяни при купівлі землі підтверджуватимуть свій дохід. Тобто обхідних шахрайських схем у проекті практично не залишилося [5].

Характеризуючи внесений урядом законопроект (реєстр. № 9001-1), міністр аграрної політики та продовольства України Микола Присяжнюк, зокрема, зазначив, що він є основоположним документом земельної реформи, яка відбувається в Україні.

На його думку, прийняття закону “Про ринок землі”:

– розблокує проведення земельних торгів щодо вільних земельних ділянок та прав оренди на них;

– створить законодавчі умови для зняття мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення;

– сформує коло набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення: громадяни України, фермерські господарства, держава та органи місцевого самоврядування;

– припинить спекуляцію земельними ділянками сільськогосподарського призначення;

– встановить заборону надмірної концентрації земельних ділянок;

– визначить державний орган з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності (Державне агентство земельних ресурсів);

– забезпечить стале землекористування шляхом визначення механізму

консолідації земель сільськогосподарського призначення [6].

“Пряма лінія”, яка пройшла в “Урядовому кур’єрі” за участі заступника голови Держземагентства Миколи Калюжного свідчить, що земельна реформа, про яку так багато говорили, сперечалися і політики, і господарники протягом останніх років, набуває дедалі чіткіших обрисів. На адресу законопроекту “Про ринок земель” під час його обговорення в першому читанні прозвучало чимало слухних, а іноді й не дуже, зауважень. Утім, що він потребує вдосконалення, визнають як народні депутати, так і урядовці. Чимало доповнень, змін і пропозицій, що надійшли до профільного парламентського комітету, будуть враховані під час його розгляду в другому читанні [7, с. 8].

Можна констатувати, що суспільство і більшість політичних сил визнають неминучість запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення за умови належного нормативно-правового забезпечення його функціонування.

Висновки. На нашу думку, доцільність прийняття Закону України “Про ринок земель” необхідна для правового врегулювання питань, пов’язаних з організацією і функціонуванням ринку земель в Україні шляхом визначення в законі правових та економічних засад ринкового обігу земельних ділянок, встановлення порядку продажу земельних ділянок та прав на них на земельних аукціонах, встановлення економіко-екологічних та правових обмежень щодо обігу земель сільськогосподарського призначення з метою запобігання спекулятивним операціям та монополізації ринку земель сільськогосподарського призначення, оптимізації сільськогосподарського землекористування при обігу земельних ділянок, визначення ефективного власника.

Таким чином, що стосується скасування мораторію, то деякі політики визначають його переваги, а інші – недоліки. На нашу думку, мораторій – це проблема обмеження прав на землю. Але в обставинах відсутності законодавчої бази не можливо його розблокування.

В цілому ж можна визнати, що регулювати ринок земель необхідно але оборот земель сільськогосподарського призначення, можливо, вводити поступово враховуючи при цьому історичні та національні особливості, економічну та соціальну ситуацію в державі.

На нашу думку, ринок земель сільськогосподарського призначення повинен існувати, але з обов’язковим державним регулюванням:

- по-перше, необхідним є проведення інвентаризації земель України;
- по-друге, прийняття базового Закону “Про ринок земель” та створення умов для неухильного виконання земельного законодавства;
- по-третє, створення чітких та зрозумілих алгоритмів щодо оцінки землі, щоб землю продавали та купували за міжнародними цінами;
- по-четверте, затвердження програми соціально-економічного розвитку села;
- по-п’яте, створення належного правового та кадрового забезпечення функціонування центрального органу виконавчої влади з питань земельних відносин в Україні;
- по-шосте, необхідно мінімізувати дію корупції і покращити бізнес-клімат в Україні.

Зазначене визначає, що питання правового регулювання та запровадження ринку

земель сільськогосподарського призначення в Україні залишаються актуальними у теоретичному плані та мають важливе практичне значення, потребують детального вивчення та вирішення.

Використані джерела:

1. Щодо запровадження ринку земель в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.derzhkomzem.kiev.ua/index.php?page=54>
2. Продовження мораторію ставить під сумнів реальність ринкового статусу української економіки. Науково-практичний журнал розвитку аграрних ринків “Теорія і практика ринків” № 1-2/2008 (4-5). С.- 44.
3. Земельна політика України: стан, законодавче забезпечення, стратегічне планування. / Матеріали заочного круглого столу // Центр Разумкова. Національна безпека і оборона. – № 3, 2009. – С. 43-44.
4. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналітична доповідь / за редакцією к. е. н., с. н. с., Засл. економіста України Я. А. Жаліла. – К. : НІСД, 2011. – 29 с.
5. Крокуючи назустріч земельній реформі. // Щотижнева інформаційно-правова газета "Правовий тиждень", № 32-33(262-263) 23 серпня 2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.legalweekly.com.ua/article/?uid=2657>
6. Підсумки дводенного засідання профільного Комітету ВР щодо проекту ЗУ “Про ринок земель”. // “Земельне право України. Теорія і практика”. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zempravo.info/>
7. “Ми рекомендуємо не поспішати з продажем землі”. Урядовий кур’єр, 22 вересня 2011р., № 174. – С. 8-9.

Дроздук Т. Н. К вопросу правового регулирования и введения рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Статья посвящена комплексному исследованию негативных факторов которые могут возникнуть в случае отмены моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения при ненадлежащем нормативно-правовом обеспечении и преимуществ его разблокировки. В статье приведены аргументы в пользу государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: государственное регулирование, рынок земель сельскохозяйственного назначения, мораторий.

Drozduk T. M. “Legal regulation of the agricultural land market and its implementation”

This article is devoted to the complex investigation of the negative factors which can arise if moratorium on agricultural land sale is canceled and the benefits of lifting of the moratorium. The article gives arguments which support the idea of the state agricultural land market regulation.

Key words: state regulation, agricultural land market, moratorium.