

## ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

**Демидюк Д.О.** – студент 2 курсу спеціальності “Геодезія, картографія та землеустрій”

*Керівник: викладач **Пушкар О.О**  
Кафедра землеустрою і кадастру*

Україна володіє потужним потенціалом земельних ресурсів. Її територія, 95% якої низовини і височини і лише 5 – гори, є надзвичайно сприятливою для розвитку промисловості, транспорту, особливо сільськогосподарського виробництва, яке має унікальні угіддя, чорноземні ґрунти яких за глибиною залягання і родючістю не мають аналогів на європейському континенті.

Сприятливі природні умови разом із іншими факторами зумовили інтенсивне використання земельних ресурсів, надзвичайно високий рівень освоєння територій – сільськогосподарські угіддя станом на 2009 рік становлять 69% загальної площі. Розораність сільськогосподарських угідь нині становить 81% від їх загальної площі.

Незважаючи на деякі позитивні зміни в структурі земельного фонду за останні 10 років (зменшення площ сільськогосподарських угідь та їх розораності), площі, зайняті під сільськогосподарським виробництвом, невинуватиме великі.

Недофінансування аграрного виробництва, недостатнє застосування екологічнобезпечних технологій, ефективних організаційно-економічних механізмів раціонального землекористування, недосконалість управління використанням, охороною та відтворенням земельних ресурсів на нинішньому етапі соціально-економічного розвитку України призводить до погіршення якісного стану земельного фонду.

Посилюються процеси деградації земель (ерозії, підтоплення, засолення тощо), забруднення пестицидами, мінеральними добривами, важкими металами, радіонуклідами тощо. Знижується родючість ґрунтів. Ці процеси набули загального характеру, маючи досі лише локальні ознаки.

Світовий досвід використання земель у господарському обігу свідчить, що власник землі, землекористувач відповідає за охорону, відтворення земельних ресурсів, підвищення родючості ґрунтів тощо, а у випадку забруднення земель несе фінансову відповідальність залежно від завданої шкоди довкіллю. В Україні, безперечно, діють окремі елементи такого підходу, але вони не є достатньо ефективними. Потрібно розробити єдину систему обліку власності, використання, охорони, відтворення земель на базі економіко-правових методів державного регулювання.

Особливістю сучасного землекористування в нашій країні є функціонування різних форм власності на землі (державна, комунальна, приватна), ускладнення державного контролю за використанням землі у

зв'язку з диференціацією власників. Все це потребує посилення регулювання впливу держави щодо використання земель, розробки і вдосконалення законодавства з питань землекористування, оскільки за таких умов зростає необхідність питання раціонального землекористування вирішувати винятково у правовому полі.

Характерною рисою нинішнього землекористування є також й те, що земельні відносини вже «пройшли» значний шлях реформування (роздержавлення і приватизація земель, зміна форм власності на землю, розвиток нових видів сільськогосподарських підприємств тощо). Разом з тим, значна кількість важливих напрямків реформування землекористування (неврегульованість ринку землі, неналагодженість системи державного земельного кадастру, відсутність Закону України «Про державний земельний кадастр» тощо) незавершена, що негативно позначається на ефективності використання земель.

Серед важливих методів державного регулювання і стимулювання раціонального землекористування є оподаткування. Процеси оподаткування і раціонального землекористування взаємопов'язані, оскільки плата на землю має не лише фіскальне значення, вона відіграє важливу стимулюючу роль. Саме стимулююча функція податків у землекористуванні в нашій країні майже не реалізується.

Впровадження механізму стимулювання раціонального землекористування через оподаткування можливе за рахунок зміни загальнодержавного статусу цього податку на місцевості. Світовий досвід показує, що земельний податок, як правило, зараховується до місцевих бюджетів, а органи місцевого самоврядування впливають на визначення розміру податку. Першим кроком у наближенні України до світової практики може бути віднесення плати за землю до місцевих податків і надання права органам місцевого самоврядування визначити рівень плати за землю в межах граничних розмірів під контролем держави. Диференціація плати за землю повинна враховувати рівень раціонального використання земель відповідно до розроблених загальнодержавних критеріїв з урахуванням регіональних особливостей.

Окремо варто загострити увагу на пільгах, що стосуються земельного податку. За останні роки в Україні спостерігається певний прогрес – значна кількість пільг ліквідована. Разом з тим, зважаючи на пропозицію змінити статус плати за землю – із загальнодержавного на місцевий податок, - інтереси місцевої громади можуть не співпадати із загальнодержавними. Тому, залишаючи право надавати пільги за центральною владою, треба було б законодавчо визначити компенсацію для місцевих бюджетів із державної казни на рівні втрачених надходжень із цього податку.

Втім, удосконалення оподаткування землі значною мірою залежить від завершення земельної реформи (розмежування земель державної і

комунальної власності, завершення робіт із створення земельного кадастру тощо), оскільки це впливає на формування бази оподаткування.

*Список використаних джерел*

1. Закон України «Про плату за землю» зі змінами і доповненнями від 27.06.97 р. №404/97 ВРУ.

## **ОСОБЛИВОСТІ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН**

**Качуровська Т. Б.** – студентка 4 курсу спеціальності  
“землепорядкування”

*Керівник: викладач Двойнос Н.С.*

*Кам'янець-Подільський Індустріальний коледж*

Завданням оренди землі є регулювання відносин з метою створення умов для раціонального користування земельною ділянкою, забезпечення захисту прав орендарів та орендодавців.

Оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності.

Відносини пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним Кодексом України, Цивільним Кодексом України, Законом України “Про оренду землі”.

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Кабінет Міністрів України.

Орендарями земельних ділянок є юридичні особи або фізичні особи, яким на підставі договору оренди землі належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Земельні ділянки можуть передаватись в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Передача об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди землі за актом приймання-передачі.

Договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Договір оренди землі укладається у письмовій формі, має бути посвідчений нотаріально. Він набирає чинності після його державної реєстрації.