

Зигрій О. В.

кандидат економічних наук, доцент

доцент кафедри цивільного права і процесу

Тернопільський національний економічний університет

ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Конституція України, виходячи з незамінності землі як природного ресурсу, цілком закономірно визнала її основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Україна має унікальний земельноресурсний потенціал і потребує ощадливого, ефективного, раціонального й екологічнобезпечного використання та належної охорони. Україна є однією із найбільших європейських країн, площа якої становить 60354,9 тис. га або 6% території Європи. На сільськогосподарські угіддя припадає близько 19% загальноєвропейських (у т. ч. рілля – приблизно 27%). Український показник площі сільськогосподарських угідь з розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн – 0,9 га, в тому числі 0,7 га ріллі (проти середньоєвропейських показників 0,44 і 0,25 га відповідно).

Площа найбільш родючих ґрунтів – чорноземів в Україні становить за різними оцінками від 15,6 до 17,4 млн га [14]. 2/3 загальної площі с/г угідь – це чорноземні ґрунти, які за рівнем природної родючості є найкращими і становлять 8,7 % усіх чорноземів світу.

Територія України характеризується надзвичайно високим показником сільськогосподарської освоєності, що значно перевищує екологічно обґрунтовані межі. На сьогодні спостерігається стійка тенденція погіршення якісного стану ґрунтів, зокрема зменшуються запаси гумусу, вміст поживних речовин, тривають процеси підкислення, засолення ґрунтів та ерозії, що зумовлює деградацію і опустелювання ґрунтового покриву. Земельні частки

(паї), які здані в оренду обробляються як єдині масиви. Меж ділянок не існує, польових шляхів для доступу до конкретних ділянок також не організовано.

Така господарська освоєність земельного фонду, без належних заходів щодо його охорони і відтворення як виробничого ресурсу та важливої складової навколишнього природного середовища привела до прогресуючої деградації земель.

За роки проведення земельної реформи значні зміни відбулися у структурі земельного фонду України за основними видами угідь і по основних землекористувачах та власниках землі. Площа сільськогосподарських земель зменшилася від 42,0 млн га у 1990 р. до 41,5 млн га станом на 01.01.2015 р., тобто на 518,6 тис. га [12, с. 28]. Інше джерело повідомляє, що у 2015 рік зменшення відбулося на 5100 га та станом на 01.01.2016 склало 42726,4 тис. га проти 42731,5 тис. га на аналогічну дату 2015 року [11].

Це питання піднімають науковці А. П. Гетьман та В. Ю. Уркевич, пояснюючи тим, що останнім якісний стан земель сільськогосподарського призначення, зокрема сільськогосподарських угідь, постійно погіршується. В окремих районах, де проведено осушення земель, відбуваються неконтрольоване

зниження рівня ґрунтових вод, зменшення потужності органічної маси, а в районах зрошення — підтоплення і засолення ґрунтів, деградація чорноземів, що призвело до негативних екологічних наслідків у районах Полісся та на півдні України [20, с. 271].

Забезпечення результативності впровадження нових форм і методів державного регулювання, які ціленаправлені на досягнення раціонального використання та охорони земель, створення екологічно безпечних умов для господарської діяльності й проживання громадян виступає регулювання земельних відносин. Проведення земельної реформи поклало певні організаційно-економічні основи нового ринкового земельного ладу, при цьому не вирішили основних проблем в земельних відносинах, які є досить складними й динамічними, та поставлених завдань щодо створення системи раціонального

використання та охорони земель. Наслідком цього виступають необґрунтовані підходи до реформування земельних відносин та відсутності науково-методологічної платформи земельної політики в Україні. Відсутність цілісної земельної політики, ефективного державного регулювання земельне питання, належної законодавчої бази стало вкрай політизованим, а шляхи переходу землі до рук ефективних користувачів майже заблоковані.

У Земельному кодексі України (ст. 19) зазначено, що землі сільськогосподарського призначення виступають самостійною категорією земель у складі земель України. Згідно ст. 22 ЗК України до них відносить землі, надані для виробництва с/г продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції чи призначені для цих цілей).

Правові проблеми використання та охорони земель с/г призначення й надалі залишаються актуальними. Згідно Земельного законодавства України до складу земель сільськогосподарського призначення належать особливо цінні землі, що за природною якістю, екологічною, історичною, культурною та науковою значущістю для суспільства є особливим національним надбанням. Найціннішою складовою земель сільськогосподарського призначення виступають орні землі, що характеризуються наявністю ґрунтового покриву, якому притаманна унікальна природна властивість родючості.

Ст. 150 ЗК України надає перелік особливо цінних груп ґрунтів. Вилучення їх для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, визначених у ч. 2 ст. 150. Цей поділ складено Держкомземом України окремо для кожної природно-сільськогосподарської провінції, межі якої визначаються відповідно до матеріалів природно-сільськогосподарського районування території України [20].

Землі сільськогосподарського призначення мають пріоритетний характер для використання в сільському господарстві. У Земельному кодексі України зазначено, що:

1) визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру (ч. 2 ст. 23). Склад відомостей державного земельного кадастру визначено Законом України «Про державний земельний кадастр»;

2) землі, придатні для потреб сільського господарства, мають надаватися насамперед для сільськогосподарського використання (ч. 1 ст. 23);

3) для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості (ч. 3 ст. 23) [8].

Правовий режим земель сільськогосподарського призначення неоднорідний та залежить від виду земель: сільськогосподарські та несільськогосподарські, категорії угідь: ріллі, пасовища, багаторічні насадження та інші економічні та екологічні властивості.

Слід відмітити, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення спрямований на вирішення двох головних завдань:

- якісний аспект: забезпечення родючості земель вирішується застосування природоохоронних заходів, передбачених законом;

- кількісний аспект: забезпечення збереження кількості цих земель, відвернення зменшення площі сільськогосподарських угідь шляхом установлення імперативних приписів щодо порядку їхнього використання, переведення в несільськогосподарські угіддя та ін. [20, с. 280].

Враховуючи специфіку земель сільськогосподарського призначення, законом встановлено суб'єктивні права та обов'язки власників земельних ділянок. Однак, деякі з них, з метою захисту

й конкретизації прав осіб та забезпечення раціонального використання земель необхідно корегувати.

Заслуговує на увагу ще й те, що особливості правового режиму земель, що використовуються громадянами, залежать головним чином від їх цільового призначення. Для прикладу, не всі види земель сільськогосподарської діяльності можуть передаватися у власність громадянам. Винятками є земельні ділянки для городництва (ст. 36 ЗК України), сінокосіння, випасання худоби (ст. 34 ЗК України). Ці види сільськогосподарського землекористування є тимчасовими й здійснюються на підставі договору оренди відповідно до Закону України «Про оренду землі».

Право громадян на землі сільськогосподарського призначення включає право на землю для ведення особистого (підсобного) і товарного господарства. Кожен із цих видів має свій правовий режим, у якому поєднуються норми, загальні для всіх земель, з нормами, що характерні лише для певного виду земель [20].

Проблематика формування державної політики регулювання земельних відносин, яка спроможна забезпечити ефективне, раціональне землекористування та охорону земель в Україні, потребує нагального розв'язання.

Помітним у суспільстві є недосконалість державного регулювання земельних відносин. Відсутність їх реформування дедалі глибше загострює природо-ресурсні проблеми забезпечення сталого розвитку держави і її регіонів. Законотворчий процес відрізняється розбалансованістю, системний підхід до реформування земельних відносин взагалі відсутній. неузгодженим масивом нормативно-правових актів, які не пов'язані між собою й створюють передумови для виникнення численних колізій являється законодавча база у сфері правового регулювання земельних відносин [19].

Фундаментом ефективної земельної політики являються основні принципи раціонального використання й охорони земельних ресурсів, без яких неможливі трансформаційні процеси, що відображені в Законі України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 року. А саме, землекористувачі та власники землі, суб'єкти земельних прав зобов'язуються ефективно

використовувати землю за її цільовим призначенням, сприяти підвищенню родючості ґрантів, застосовувати природоохоронні технології виробництва, не допускати погіршення екологічної ситуації на території внаслідок виробничо-господарської діяльності. Проте, досить помітним є невиконання положень ст. 166 Земельного кодексу України та Закону України «Про охорону земель» щодо рекультивації порушених земель.

Реформування земельних відносин в Україні гальмується через:

- невідповідність фінансового забезпечення з реалізації заходів земельної реформи;

- не забезпеченість встановлення меж в натурі земель природно-заповідного, оздоровчого, рекреаційного та історико–культурного призначення, прибережних захисних смуг;

- недостатнє залучення інвестицій та впровадження прогресивних технологій;

- недостатній контроль за підготовкою та прийняттям рішень у відповідності з чинним законодавством;

- недостатній рівень співпраці між органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування в забезпеченні ефективного й діючого контролю за раціональним використанням та охороною земель.

Реформування земельних відносин проходить під впливом факторів недосконалості чинного в державі законодавства:

- недосконалість державної статистичної звітності;
- неузгодженість законодавчої й нормативної бази;
- відсутність державних програм щодо регулювання земельних відносин й охорони земель.

На даний час помітним є нечітко сформована нормативно-правова база щодо використання й оренди землі. Не відповідають якості перетворень елементи земельної реформи: розвиток земельних відносин відображається лише у розпаюванні й виділенні земель у натурі.

Останнім часом спостерігається протилежна тенденція - це об'єднання земельних часток (паїв). Деякі категорії земель взагалі не охоплені земельною реформою (близько 10,5 млн га земель лісового, 2,5 млн га водного фонду). Поширюються випадки незаконного надання земельних ділянок у власність й користування відповідними державними органами [17, с. 155].

Президент Національної академії аграрних наук України Ярослав Гадзало слушно відмітив, що усі ініціативи щодо запуску ринку землі в Україні мають бути оформлені у вигляді єдиного блоку поправок до Земельного кодексу України, а не у вигляді розрізнених законів [18].

Ринок землі потребує здійснення заходів з використанням правових й економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин, що проводяться на засадах поєднання суспільних та приватних інтересів, законності та прозорості проведення земельної реформи. Цінність землі має підвищуватися економічними методами, а саме: шляхом пільгового кредитування, диференціювання земельного податку, тощо.

Зараз у державі надзвичайно ускладнений доступ до земельних ресурсів суб'єктів господарювання. Держава фактично не виконує функцій гаранта конституційних прав на землю, за таких умов неухильно погіршується якісний стан земельного фонду, зокрема земель сільськогосподарського призначення. Насамперед це стосується ґрунтового покриву, який є одним із особливо вразливих об'єктів природи, втрачаються притаманні йому властивості саморегуляції.

Основними чинниками зниження продуктивності земельних ресурсів є деградація ґрунтів. Надмірне антропогенне навантаження на ґрунти виявлене через деградацію та незадовільне співвідношення угідь (сільськогосподарських). Від негативного впливу природних процесів та результатів людської діяльності потерпає ґрунтовий покрив. Зрозуміло, що засолення й виснаження земель сільськогосподарського призначення, вітрова й водна ерозія, та інші негативні чинники призводять до значних втрат сільськогосподарських виробників, а, відповідно, й аграрний комплекс в

цілому. Охарактеризовані природні явище впливають на якість сільськогосподарської продукції, на зміну цін, економічну ситуацію в державі.

Загальновідомо, що будь-яке необґрунтоване втручання людини в довкілля супроводжується порушенням природного біологічного балансу, який викликає низку негативних явищ природного,

антропогенного та техногенного характеру. Подібні процеси у цих випадках мають бути контрольованими з боку як держави, так і суспільства в цілому [20]. Важливого значення у регламентації здійснення охоронних заходів набувають саме правові заходи. Законом України (ст. 1) «Про охорону земель» визначено ґрунт як природно-історичне органо-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки своїй найціннішій властивості — родючості [4]. Родючість ґрунту являється визначальним чинником при її використанні як засобу виробництва. Для того щоб забезпечити охорону земель сільськогосподарського призначення, необхідно створити сприятливі умови для збереження ґрунтів, що використовуються в сільському господарстві, та їх родючості. Охорона ґрунтів має включати збереження та підвищення не тільки родючості, а й якісних характеристик. Адже родючість ґрунтів – це лише частина їх корисних властивостей. Для функціонування всього живого на землі, існування всієї біосфери необхідні саме ґрунти. Тому питання охорони земель сільськогосподарського призначення потребує спрямування на збереження ґрунтів не тільки як засобу виробництва, а й як невід’ємного компонента природи.

Ст. 168 ЗК України зауважує про необхідність охорони ґрунтової маси знятого родючого шару ґрунту. Особливої уваги заслуговує правова охорона ґрунтів - це погіршення їх якості та руйнація ґрунтів.

Слід відмітити, що законом передбачено відповідальність за незаконне зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу уповноважених органів. Разом із тим проблеми правової охорони, об’єктом якої виступають ґрунти в їх природному стані, тобто ґрунти, які є

поверхневим шаром земельних ділянок і становлять їх невід'ємну частину, розв'язуються лише у загальній формі. Так, з метою охорони земель сільськогосподарського призначення носії земельних прав зобов'язані:

- вживати заходів щодо збереження ґрунтів та їх родючості;
- захисту сільськогосподарських угідь від заростання деревами і кущами, бур'янами, а також захисту рослин і продукції рослинного походження від шкідливих організмів (рослин чи тварин, хвороботворних організмів, здатних за певних умов заподіяти шкоду деревам, кущам та іншим рослинам) [20].

Суттєві проблеми виникають при проведенні реформи з охороною земельного фонду. У процесі перерозподілу земель порушено сівозміни, подрібнено земельні масиви сільськогосподарських угідь, втрачено рубежі та елементи контурно-меліоративної організації території. Велике занепокоєння викликає той факт, що нові агроформування, створені на засадах орендних відносин, все ще практикують короткострокову оренду, яка зумовлює виснаження родючості ґрунтів, погіршує якісний стан земель. Право селян розпоряджатися своєю власністю обмежується мораторієм на продаж власних земельних ділянок. Дане питання неодноразово розглядалося нами [9, с. 5].

На даний час родючість ґрунтів експлуатується іншими особами, тобто не власниками земельних ділянок, тому основне завдання земельної реформи – це раціональне використання та охорона земель, яке реалізується надто повільно.

За відсутності фінансових коштів у виробників сільськогосподарської продукції не виконуються заходи щодо збереження та підвищення родючості ґрунтів, не дотримується порядок проведення агротехнічних, агрохімічних, меліоративних, фітосанітарних, протиерозійних заходів, допускається тривале невикористання земель.

Правовий регулятивний вплив на землі сільськогосподарського призначення закріплюється законом у низці принципів положень, які характеризують особливості використання, охорони та правового режиму цих земель. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів

України щодо збереження родючості ґрунтів» вніс суттєві зміни до правової регламентації використання земель сільськогосподарського призначення. Зокрема відмічено, що використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва відповідно до розроблених та затверджених у встановленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують екологоекономічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, містять заходи з охорони земель, без яких їх використання буде заборонено.

Першопричинами ситуації, яка склалася, є відсутність документації із землеустрою, яка б регулювала відносини щодо збереження родючості ґрунтів [20, с. 280]. Загальновідомо, що не застосовуються проекти землеустрою з контурно-меліоративною організацією території, що призводить до масового порушення сівозмін, ґрунтозахисних систем землеробства.

Зрозуміло, що одним із головних елементів використання й охорони земель являється розробка робочих проектів землеустрою, впровадження яких має забезпечити поліпшення стану земель всіх категорій й природного довкілля, врегулювати господарську та інші види діяльності у сфері збереження й раціонального використання земель. Однак, землевпорядні роботи зводяться лише до розробки проектів відведення земельних ділянок та підготовки документів, які посвідчують права на них. Переважна частина земель природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення взагалі не забезпечена відповідною документацією стосовно встановлення меж. Слід рахувати, що при складанні проектів землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін й впорядкування угідь, оптимізація земельних угідь має передбачати розвиток природних територій в агроландшафтах як продовження екологічної мережі на відповідній території шляхом збільшення площі екологостабілізуючих угідь.

У своїх працях академік України А. П. Гетьман та доктор юридичних наук В. Ю. Уркевича зазначають, що проекти землеустрою, які забезпечують

еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, крім зазначеного в ст. 52 Закону України «Про землеустрій», було б доцільним передбачити:

- оптимізацію земельних угідь;
- оптимізацію сільськогосподарських угідь;
- оптимізацію сівозмін та структури посівних площ.

Враховуючи вище подане слід відмітити, що комплекс взаємопов'язаних заходів спрямованих на підвищення зацікавленості осіб у збереженні й відтворенні родючості ґрунтів, використанні земель, у здійсненні заходів захисту земельних ресурсів від впливу негативних наслідків господарської діяльності людини у правовій доктрині виділяється як економічне стимулювання раціонального використання й охорони земель. У ст. 205 Земельного кодексу України зазначається зміст економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель та відмічається, що:

а) надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель;

б) виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини;

в) звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами;

г) компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та мало продуктивних земель, що стали такими не з їх вини [8].

Закріплені норми визначають регулювання суспільних відносин, які мають місце в процесі виконання комплексу економічних заходів, які покликані забезпечити збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної

цінності природних й набутих якостей земель. Як подає зазначене нижче джерело, застосування економічних важелів впливу на поведінку юридичних та фізичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин спрямоване насамперед на позитивне виконання ними обов'язків власників землі й землекористувачів щодо підвищення родючості ґрунтів та збереження корисних властивостей землі, закріплених у статтях 91, 96, 166—168 ЗК України [15].

В той же час органи державної влади та місцевого самоврядування повинні забезпечити створення таких економіко-правові умови, які б заохотили б власників землі і землекористувачів добровільно брати участь у виконанні заходів, пов'язаних з раціональним використанням та охороною земель. Ст. 205 ЗКУ надає право громадянам та юридичним особам на податкові та кредитні пільги, виділення їм коштів державного або місцевого бюджету, звільнення їх від плати за земельні ділянки, компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів.

Правам власників земельних ділянок відповідають юридичні обов'язки, що подані у ст. 91 ЗК України [8]:

- забезпечувати використання їх за цільовим призначенням.

У разі порушення цього обов'язку виникають наслідки, що передбачені у ст. 21 ЗК України: визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передавання) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; від цієї недійсною; притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель. Однак, ст. 140 ЗК України «Підстави припинення права власності на земельну ділянку» не містить такої підстави, як використання земельних ділянок не за цільовим призначенням;

- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок;

- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем;
- у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни невласником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

Однак, поданий перелік не є вичерпним, оскільки законом можуть бути встановлені інші обов'язки власників земельних ділянок.

Однак існують певні проблеми щодо окремі норми ст. 205 ЗК України, оскільки підстави та порядок проведення економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель у чинному законодавстві України не достатньо врегульовані.

Згідно Податкового Кодексу України більшість податків і зборів сплачуються на регіональному рівні. Проте не можуть забезпечити фінансової автономії місцевого самоврядування, оскільки акумулюються на державному рівні. З цього випливає, що органи місцевого самоврядування не в змозі в повному обсязі вирішувати економічні, соціальні та інші проблеми місцевого значення. Доцільно було б розширити повноваження органів місцевого самоврядування та впровадити дієві механізми, які б дозволили збільшити надходження фінансових ресурсів до місцевих бюджетів. Крім того, перешкодою для розвитку підсистеми оподаткування місцевими податками і зборами є численні прогалини та колізії в податковому законодавстві.

Важливим серед основних принципів правового забезпечення раціонального використання й охорони земель являється платність землекористування суб'єктів земельних правовідносин. У земельному праві плата за землю розглядається як метод регулювання земельних відносин з боку органів державної влади й місцевого самоврядування, як обов'язок власників землі та землекористувачів, як основне джерело надходжень до державного та місцевих бюджетів з метою централізації коштів для фінансування програм і проектів щодо поліпшення якісного стану продуктивних земель та їх охорони від негативного антропогенного впливу [15]. Також виступає самостійним правовим інститутом із закріпленими в чинному законодавстві України сукупністю правових норм, що регулюють суспільні відносини, які виникають між власниками землі й землекористувачами. На органи державної влади й місцевого самоврядування покладено обов'язок визначати розмір і порядок плати за використання земельними ресурсами, подальше використання коштів, які надходять від плати за землю, відповідальність суб'єктів плати за землю, контроль за правильністю обчислення та справляння земельного податку й орендної плати.

Принцип платності використання землі для всіх власників землі й землекористувачів є обов'язковим та встановлюється ст. 206 ЗКУ. Друга частина цієї статті встановлює, що плата за землю відбувається відповідно до закону. Проте, не виключенням є регулювання плати за землю, яке не може здійснюватися іншими законодавчими чи нормативно-правовими актами та рішенням органів державної влади й місцевого самоврядування, які прийняті у межах їх компетенції. Законодавством також передбачено пільги щодо сплати податків за землю.

Крім Земельного кодексу плата за землю регулюється розділом XIII Податкового кодексу України та Бюджетним кодексом України, законами України «Про оренду землі», «Про місцеве самоврядування в Україні», про Державний бюджет на поточний рік та іншими. Із внесенням змін до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких

законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» в частині плати за землю передбачено наступні умови:

- ставка податку за земельні ділянки, нормативно грошова оцінка яких проведена, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь та земель загального користування – не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки;

- коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів) за 2015 рік становив 1,2, а для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення становить 1,433;

- підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди земельної ділянки. Орендна плата встановлюється при умові, що річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки; не перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки; може перевищувати граничний розмір орендної плати, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах [15].

Виходячи з вищеподаного на рівні держави слід створити належні умови господарювання, взаємозв'язок запланованих дій з державними цільовими програмами, які передбачають фінансування запланованих заходів при посиленні державного контролю за їх реалізацією і невідворотності відповідальності за їх невиконання.

Отже, слід наголосити, що земельне законодавство намагається забезпечити раціональне використання та охорону земель шляхом закріплення особливостей їх правового режиму. Цей режим як результат правового регулювання суспільних земельних відносин з урахуванням природних і соціальних особливостей земель має забезпечувати не тільки інтереси суб'єктів відповідних відносин, а й спеціальний порядок використання земель. Адже створення ринку землі сприятиме стабільності надходження коштів від продажу на земельних торгах у формі аукціону, прямого продажу та податку на землю. Отримання цього доходу дасть змогу спрямовувати кошти на

здійснення програм соціально-економічного розвитку, розширити базу оподаткування та збільшити фінансування соціальних потреб.

Список використаної література

1. Закон України «Про Державний земельний кадастр» 07.07.2011 р. № 3613-VI зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>

2. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 р. № 963-IV зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/963-15>.

3. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858 зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

4. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 р. № 962- зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.

5. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25.06.1991 р. № 1264-XII зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>.

6. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

7. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.09.2004 р. № 1808-IV зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>.

8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

9. Зигрій, О. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення / О. Зигрій // Актуальні проблеми правознавства. - Тернопіль : ТНЕУ. - Випуск 3 (7), 2016. - С. 64-69

10. Зигрій О.В. Організаційно-правовий аспект використання та охорони земель / О.В. Зигрій // Актуальні проблеми правознавства. - Тернопіль : ТНЕУ. - Випуск 5 (9), 2017.

11. Інфографіка: Зміни в структурі земельного фонду України за 2015 рік. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/infohrafika-zminy-v-strukturi-zemelnoho-fondu-ukrainy-za-2015-rik/>

12. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96 зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.

13. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : монографія / П. Ф. Кулинич. – К. : Логос, 2011. – 688 с

14. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи /за наук. ред. Л.Я. Новаковського. – К. : Аграр. наука, 2015. – 48 с.

15. Огляд земельного законодавства / Земельний портал України. - Режим доступу : <http://zem.ua/uk/44-oglyad-zemelnogo-zakonodavstva/2075-zemelnij-kodeks-ukrajini-stattya-205-206>

16. Податковий кодекс України / Відомості Верховної Ради України, 2011. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

17. Правове регулювання екологічних, аграрних та земельних відносин в Україні: сучасний стан і напрями вдосконалення : монографія / [А. П. Гетьман, М. В. Шульга, А. М. Статівка та ін.] ; за ред. А. П. Гетьмана та В. Ю. Уркевича. — Х. : Право, 2012. — 448 с.

18. Пропозиція - Головний журнал з питань агробізнесу
<http://propozitsiya.com/ua/parlamentski-sluhannya-shchodo-obigu-zemel-silgosppryznachennya>

19. Титаренко Т. Г. Формування та реалізація державної політики регулювання земельних відносин в Україні: дис. ... канд. наук з держ. упр. : 25.00.02 / Т. Г. Титаренко. – Чернігів, 2016. – с. 252

20. Правове регулювання екологічних, аграрних та земельних відносин в Україні: сучасний стан і напрями вдосконалення : монографія / [А. П. Гетьман, М. В. Шутьга, А. М. Статівка та ін.] ; за ред. А. П. Гетьмана та В. Ю. Уркевича. — Х. : Право, 2012. — 448 с.