

Шульга М.В.
доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ПРАВОВІ ПИТАННЯ ОБЛІКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ В УМОВАХ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

Одним із основних результатів завершення сучасної земельної реформи прийнято вважати запровадження ринку земель, в тому числі сільськогосподарського призначення. В умовах започаткування ринкового обігу земельних ділянок та прав на них актуалізується питання, яке стосується інформації щодо кількісного і якісного стану земель.

Чинний ЗК України (ст. 203) розрізняє облік кількості та якості земель. У першому випадку йдеться про відображення у відомостях і документах таких даних, які характеризують кожну окремо взятую земельну ділянку, а також землі за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками та землекористувачами. Як бачимо, кількісні параметри стосуються самостійних

об'єктів земельних відносин (земельних ділянок, земельних угідь та земель в межах території України), а також суб'єктного складу (землевласників та землекористувачів). Відомості щодо кількісного обліку земель повинні містити передовсім інформацію про площі земельних угідь різного цільового призначення.

Обліком якісних характеристик земель ст. 203 ЗК України вважає відображення у відомостях і документах таких даних, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів. Такий облік вперше було запроваджено постановою Ради Міністрів СРСР від 31.12.1954 р. «Про єдиний державний облік земельного фонду СРСР». Названа постанова відіграла важливу роль у створенні та запровадженні в майбутньому повноцінного земельного кадастру.

В сучасних умовах отримання і накопичення інформації про кількісний і якісний стан земель, а також інших даних, необхідних передовсім для ведення державного земельного кадастру, забезпечує землеустрій (ст. 2 Закону України «Про землеустрій»). У складі заходів із землеустрою, які спрямовані на отримання необхідної інформації щодо кількісного і якісного стану земель, важливе самостійне місце займає державна інвентаризація земель, метою проведення якої виступає встановлення місця розташування об'єктів (території України, території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території землеволодінь та землекористувань чи окремих земельних ділянок), їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Слід зазначити, що саме результати державної інвентаризації земель створюватимуть необхідні умови для завершення земельної реформи та запровадження ринкового обігу земельних ділянок

та прав на них. Не випадково, що питання, які стосуються проведення цього заходу із землеустрою, останнім часом унормовані спеціальним нормативним актом. Так, Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений Кабінетом Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 478, визначає вимоги щодо проведення інвентаризації земель під час здійснення землеустрою та складання за її результатом технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель. Окрім того, ст. 35 Закону України «Про землеустрій» доповнена нормативними приписами, присвяченими особливостям інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення.

Додаткова інформація про якісний стан земель отримується також при здійсненні ґрунтових, геоботанічних обстежень та інших заходів із землеустрою.

Зазначимо, що в первісній редакції ч. 1 ст. 203 ЗК України кількісний облік земель відображав лише відомості, які характеризували кожен земельну ділянку за площею та складом угідь. Частиною 2 ст. 203 ЗК України передбачалося, що облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів. Як бачимо, внесення змін до ст. 203 ЗК України Законом від 07.07.2011 р. суттєво розширило сферу кількісного і якісного обліку земель.

Державним кадастровим обліком кількісного і якісного стану, як випливає із системного аналізу чинного земельного законодавства, визнаються дії уповноваженого органу щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, землі, угіддя, що підтверджують існування відповідного об'єкта. Конкретний об'єкт характеризується такими рисами, які дозволяють визнати його в якості індивідуально визначеного об'єкта, або підтверджують припинення його існування, а також інших відомостей про цей об'єкт. Кадастровий облік здійснюється у зв'язку з формуванням нової земельної ділянки, припиненням її існування або змінами унікальних характеристик об'єкта. Взяття на облік та зняття з обліку, наприклад, земельної ділянки, а також кадастровий облік у зв'язку із зміною унікальних характеристик цього об'єкта здійснюється на підставі поданої до органу кадастрового обліку

відповідної заяви про кадастровий облік і необхідних для здійснення такого обліку документів.

З прийняттям Закону України «Про внесення до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р. питання, яке стосується обліку земель сільськогосподарського призначення актуалізувалося. В Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» внесені зміни, яким передбачається, що програмне забезпечення Державного реєстру прав забезпечує інформаційну взаємодію між Державним реєстром прав, Державним земельним кадастром, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань з метою одержання інформації про загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності фізичної особи, а також юридичних осіб, учасником (акціонером, членом) яких вона є.

*Шульга Т. М.,
Национальный юридический университет
имени Ярослава Мудрого
кандидат юридических наук,
доцент кафедры финансового права*

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В УКРАИНЕ

В свете земельных преобразований, происходящих сегодня в Украине (в частности, открытие в ближайшее время рынка земель сельскохозяйственного назначения), особую актуальность вызывают вопросы земельного налогообложения. Его постоянная оптимизация со стороны законодателя привела к тому, что за счет налога на землю стали пополняться местные бюджеты и этот шаг заслуживает положительной оценки. В условиях реформирования системы местного самоуправления возникают объединенные территориальные громады, которые должны быть в достаточной мере финансово обеспеченными. Согласно Налоговому кодексу Украи-