

**Боровик П.М.**

*кандидат економічних наук, доцент,  
Уманський національний університет садівництва*

**Удовенко І.О.**

*кандидат економічних наук, доцент,  
Уманський національний університет садівництва*

**Кирилюк В.П.**

*кандидат сільськогосподарських наук, доцент,  
Уманський національний університет садівництва*

**Шемякін М.В.**

*кандидат сільськогосподарських наук, доцент,  
Уманський національний університет садівництва*

## **РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК ПЕРЕДУМОВА РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГО ЗЕЛЕНОГО ТУРИЗМУ**

Значна частина земельних паїв в Україні належить особам, які не в змозі їх обробляти. Такі земельні ділянки залишається продати або ж ніяк їх не використовувати, заповісти іншим родичам або друзям, передати в оренду чи просто від неї відмовитись на користь сільської ради.

Щодо продажу земель сільськогосподарського призначення, то такі операції, згідно з вимогами чинного законодавства, наразі дозволені. Якщо ж спадкоємець, якому не потрібна така земельна ділянка, не відчужує її будь-яким чином чи не передає її в оренду, тобто ніяк її не використовує, то він, відповідно до вимог Податкового кодексу України, сплачує до бюджету земельний податок. Отже, податкові регулятори не дозволяють фізичній особі просто відмовитись від використання землі, що їй належить.

Відносно успадкування землі, то воно для того, хто отримує спадок за умови, що він не є родичем першої ступені спорідненості, згідно з вимогами Податкового кодексу України оподатковується [1]. Оскільки об'єктом оподаткування при цьому є грошова оцінка земельного паю, то це значна сума коштів. Таким чином, заборона на продаж земельних сертифікатів призводила до того, що значна частина землі, особливо в період, коли крупні аграрні підприємства банкрутували, стала нікому не потрібною, і випадковий власник відмовлявся від такої землі на користь сільської ради.

Іншим варіантом виходу із ситуації є передача землі в оренду. Але такий розвиток подій навколо земельного паю, для землевласника, що проживає у місті, має певну негативну сторону, адже пов'язаний з додатковими затратами (зазвичай орендна плата за земельний сертифікат видається в натуральному виразі). А за умови, коли цей землевласник проживає досить далеко від тієї землі, що відтепер у його власності, то йому це взагалі не вигідно. Крім того, орендна плата як в грошовому, так і в натуральному виразі є доходом, а тому для орендодавця одним із наслідків передачі земельної ділянки в оренду є необхідність сплачувати податок на доходи фізичних осіб [1].

Враховуючи викладене, система оподаткування, зокрема, податок на доходи фізичних осіб стимулює купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. З іншого боку, податкові регулятори певним чином заставляють землевласників ефективно використовувати такі землі, тобто, як мінімум, віддавати їх в оренду сільськогосподарським товаровиробникам.

В разі реалізації таких земель у фізичної особи-продавця виникає податкове зобов'язання з податку на доходи фізичних осіб як мінімум в такому ж розмірі, як і в спадкоємця не першого ступеня спорідненості при отриманні у спадщину земельного паю. Але продавець, при цьому, отримує реальні гроші, тобто, має кошти, за рахунок яких може заплатити податок до бюджету. Крім того, пенсіонери, в яких всі родичі першого ступеня спорідненості проживають у містах, продають власні земельні ділянки хоча б для того, щоб не оформляти передачу прав власності на ці ресурси двічі – як на спадщину та як на купівлю-продаж землі. Покупцем землі при цьому є продуктивний власник, який буде сплачувати до бюджету земельний податок, чи єдиний податок з суб'єктів агробізнесу.

Саме тому, запровадження в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення, однозначно, є явищем позитивним. Проте після узаконення операцій з купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення виникає закономірне питання, а на які цілі такі землі будуть використовуватись новим власником. Звичайно, вони повинні використовуватись виключно на вирощування сільськогосподарських культур та інше землекористування, пов'язане із сільськогосподарським виробництвом. Тому в Україні слід запровадити таку законодавчу норму, згідно з якою, у випадку використання земель сільськогосподарського призначення після їх продажу чи інших видів відчуження, не на сільськогосподарські потреби, угоди із відчуження цих угідь з дати їх укладення вважалися б недійсними і такі землі в обов'язковому порядку вилучалися у суб'єктів, що їх купили, на користь держави.

Поряд з цим, запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, безперечно, стимулюватиме розвиток сільського зеленого туризму, адже значно полегшить перехід земельних ділянок сільськогосподарського призначення до категорії земельних угідь туристичного використання.

#### *Бібліографічний список:*

1. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755–VI (зі змінами та доповненнями). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. (дата звернення: 16.10.2021).