

## РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

**Боровик П.М.**

*к.е.н., доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру*

**Удовенко І.О.**

*к.е.н., доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру*

**Кирилюк В.П.**

*к.с.-г.н., доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру*

**Шемякін М.В.**

*к.с.-г.н., доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру*

*Уманський національний університет садівництва*

Значна частина земельних паїв в Україні належить пенсіонерам, близькі родичі яких не проживають в сільській місцевості, тобто їм земельні ресурси, як засіб виробництва сільськогосподарської продукції, просто не потрібні. Таку земельну ділянку, у разі набуття чинності права власності на неї зазначеними родичами, залишається продати або ж ніяк її 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.

Але все ж таки, якщо дозволити вільно продавати та купляти українські землі сільськогосподарського призначення, то виникне загроза їх масових скуповувань за безцінь. Нині на Держгеокадастр України покладено функції з державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них [2]. На нашу думку, на цю ж службу варто покласти функції стосовно контролю за продажем земельних ділянок та виконання заходів, направлених на запобігання явищ купівлі-продажу таких земель за цінами, нижчими від звичайних (скажімо їх проіндексованої грошової оцінки чи реальних цін що склались на ринку земель в регіоні). Крім того, варто уповноважити органи Держгеокадстру України перевіряти законність операцій з купівлі-продажу земельних ділянок.

Щодо податкового регулювання операцій з реалізації земель, то у випадку їх продажу за цінами, нижчими за ті, що склались на даному сегменті ринку, розмір податку на доходи фізичних осіб від таких операцій повинен обраховуватись, виходячи з ціни їх продажу, але не нижчої за звичайні ціни на такі землі. Проте, на нашу думку, виключно для пенсіонерів та інвалідів, що продають таку земельну ділянку, ставка податку на доходи фізичних осіб не

повинна перевищувати розміру базової ставки на період до 01.01.2007 року, тобто 13% [3].

Таким чином, нині державі слід вживати дієві заходи, які дозволили б, з одного боку, захистити інтереси простих землевласників, а з іншого, запобігати напівбезкоштовній монополізації земель сільськогосподарського призначення та їх нецільовому використанню.

Крім того, легалізація рику земель сільськогосподарського призначення зумовлює необхідність не лише відновлення таких установ, як Державний земельний банк і земельна біржа, але й формування системи державних, чи комерційних маркетингових агентств на ринку землі сільськогосподарського призначення.

#### Література:

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: 16.09.2021).

2. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. (дата звернення: 16.09.2021).

3. Про податок з доходів фізичних осіб: Закон України від 02.12.2010 року № 2755-VI. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-15#Text>. (дата звернення: 16.09.2021).

## **FOOD-МАРКЕТИНГ: ЕКСПЛІКАЦІЯ, ЕВОЛЮЦІЯ, ІНСТРУМЕНТИ**

**Власенко О.П.**

*к.е.н., доцент кафедри маркетингу*

**Кобилинська А.П.**

*студентка спец. «Маркетинг»*

*Поліський національний університет*

Однією з ключових проблем, що супроводжує розвиток людської цивілізації, є забезпечення продуктами харчування. На сьогодні світовий ринок продовольства характеризується урізноманітненням асортименту товарів, зростанням пропозиції та конкуренції з одного боку й посиленням індикаторів продовольчої кризи, у вигляді виснаження природних ресурсів і нестачі їжі в окремих регіонах, – з іншого. Як наслідок, зростання попиту на продукти харчування в умовах обмежених ресурсів стимулює розвиток інтенсивних технологій виробництва продовольства та інноваційних інструментів задоволення споживачів, іноді з певним компромісом параметрів якості. У зазначеному ракурсі, непересічної актуальності набуває ряд питань, які пов'язані з функціонуванням ринку продовольства й маркетинговою діяльністю його суб'єктів.

Маркетингова діяльність підприємств, організацій та установ, що безпосередньо або дотично стосуються продовольства, можна назвати *food-*