

УДК 336. 14

Маруцак Л. І.,*кандидат економічних наук, старший викладач Тернопільського національного технічного університету імені Івана Пулюя,***Маруцак П. О.,***головний державний податковий ревізор-інспектор Державної податкової адміністрації в Тернопільській області*

ОРЕНДА НЕВИТРЕБУВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) ЯК ДОДАТКОВЕ ДЖЕРЕЛО ФІНАНСУВАННЯ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

Розглянуто та узагальнено основні аспекти оренди невитребуваних земельних часток (паїв) та можливостей використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення. Досліджено організаційно-методологічні засади процесу оренди із розкриттям внеску додаткового джерела фінансування місцевих бюджетів. Визначено характерні показники, необхідні для вирішення проблем щодо раціонального використання земельних ресурсів, оперативного реагування на появу змін у середовищі їх функціонування.

Ключові слова: земельні частки (паї), місцевий бюджет, надходження до бюджету, фінансування, грошові кошти, контроль, соціально-економічний розвиток.

Рассмотрены и обобщены основные аспекты аренды невитребованных земельных долей (паев) и возможностей использования земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения. Исследовано организационно-методологические принципы процесса аренды с раскрытием взноса дополнительного источника финансирования местных бюджетов. Определены характерные показатели, необходимые для решения проблем относительно рационального использования земельных ресурсов, оперативного реагирования на появление изменений в среде их функционирования.

Ключевые слова: земельные доли (паи), местный бюджет, поступление, в бюджет, финансирование, денежные средства, контроль, социально-экономическое развитие.

The basic aspects lease of the unsummoned landed stakes (shares) and possibilities to use the landed resources of the agricultural setting are considered and generalized. Researched organizational and methodologic principles process of lease with opening payment of additional sourcing local budgets. Certainly characteristic indexes, necessary for the decision of problems in relation to the rational use of the landed resources, operative reacting, on appearance of changes in the environment of their functioning.

Keywords: landed stakes (shares), local budget, receipt, in a budget, financing, money, control, socio-economic development.

Постановка проблеми. Щороку в Державному бюджеті передбачаються значні суми коштів на соціально-економічний розвиток регіонів. Втім місцеві керівники ведуть багато розмов про розширення повноважень та збільшення доходів на місцевому рівні. Постає цілком логічне запитання: чи зможуть керівники на рівні сіл, селищ, районів упоратися зі своїми повноваженнями та чи вдасться їм забезпечити раціональне використання та повний контроль за фінансовими ресурсами, якими вже сьогодні розпоряджаються, та такими, які не залучені до надходжень бюджету?

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблематика місцевих бюджетів займає важливе місце в дослідженнях вітчизняних вчених. Сьогодні питання місцевих бюджетів знаходяться в центрі уваги багатьох фахівців, зокрема, питання формування пошуку джерел фінансування місцевих бюджетів досліджувались у працях О. Василика, В. Гейця, М. Долішного, Б. Кваснюка, Т. Ковальчука, В. Кравченка, В. Лагутіна, І. Луніної, В. Опаріна, В. Федосова, Н. Чумаченка, А. Чухна, С. Юрія та інших. Однак питання оренди невитребуваних земельних часток (паїв) та можливостей використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення недостатньо розкриті. Аналіз останніх досліджень і публікацій, у яких започатковано розв'язання цієї проблеми і на які спираються автори, спонукало виділення невіршених раніше частин загальної проблеми, яким присвячується ця стаття.

Мета і завдання дослідження. Метою статті є дослідження сутності оренди невитребуваних земельних часток (паїв) з метою обґрунтування її організаційно-методологічних засад як додаткового джерела фінансування місцевих бюджетів.

Виклад основного матеріалу. Процеси політичних та економічних трансформацій в Україні, які відбуваються на початку двадцять першого століття, потребують якісно нових підходів до розвитку земельних відносин. Але говорити про розвиток, особливо у сфері земельних відносин, дуже важко, оскільки відсутня достеменно інформація щодо можливостей використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

Не залишається таємницею, що Україна має великий сільськогосподарський потенціал, і земля як колись, так і сьогодні є однією з головних складових ресурсного потенціалу країни та інструментом вирішення проблем, що постають перед країною як у сфері соціально-економічного розвитку, так і у сфері забезпечення надходжень до бюджету.

Також, ще одним впливовим чинником є те, що сьогодні у всьому світі існує проблема щодо забезпеченості людства продуктами харчування належної якості, і Україна може стати однією з провідних країн з їх постачання. Втім це можливо лише при раціональному використанні землі.

На нашу думку, одним із таких ресурсів є земля сільськогосподарсько-го призначення, що знаходиться у віданні територіальних громад. Так, відділом державного земельного кадастру головного управління держкомзему у Тернопільській області оприлюднено, що право на земельну частку (пай) набули 317,8 тис. селян, однак сертифікати на право на земельну частку (пай) отримали 317,3 тис.

Власниками права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом на право власності на земельну частку (пай) або державним актом на право власності на земельну ділянку, в 2009 році укладено 221,4 тис. договорів оренди земельної частки (паю). З них: 101,9 тис. (46,0%) укладено з господарствами, із земель яких виділено земельний пай, або їх правонаступниками; 24,4 тис. (11%) – з фермерськими господарствами; 95,1 тис. (43%) – з іншими суб'єктами господарювання.

Площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), становить 436,4 тис. га або 64,6 % від площі розпайованих земель. У більшості договори укладено на 5 років, і середній розмір орендної плати, зокрема у 2009 році, становив 223 грн. за гектар, тобто сума угод становить близько 97,3 млн. грн. [6].

Але в такому випадку не складно визначити, що 35,6% земельних ресурсів належним чином або не використовується, або просто не відображено у офіційній статистиці зі суб'єктивних причин, а це, враховуючи вищенаведені цифри, становитиме близько 53,3 млн. грн. орендної плати за паї.

У більшості власниками таких паїв ставали люди похилого віку, після смерті яких не залишилось спадкоємців або ними неприйнята спадщина, а тому, як правило, у більшості сільськогосподарських (фермерських) сільських рад у користуванні знаходяться земельні ділянки померлих громадян, з якими укладено договір оренди на використання такого земельного паю.

Проте, відповідно до статті 1225 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення, а стаття 397 визначає, що володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе. Проте, враховуючи вимоги ЦКУ, зокрема статті 1283, охорона спадкового майна здійснюється в інтересах спадкоємців, відказоодержувачів та кредиторів спадкодавця з метою збереження його до прийняття спадщини спадкоємцями, і нотаріус за місцем відкриття спадщини, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, – відповідні органи місцевого самоврядування з власної ініціативи або за заявою спадкоємців вживають заходів щодо охорони спадкового майна.

Також якщо у складі спадщини є майно, яке потребує утримання, догляду, вчинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані, нотаріус, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, – відповідний орган місцевого самоврядування, у разі відсутнос-

ті спадкоємців або виконавця заповіту укладають договір на управління спадщиною з іншою особою. Особа, яка управляє спадщиною, має право на плату за виконання своїх повноважень (стаття 1285 ЦКУ).

А тому особа, яка набула майно або зберегла його у себе без достатньої правової підстави, зобов'язана відшкодувати всі доходи, які вона одержала або могла одержати від цього майна з часу, коли ця особа дізналася або могла дізнатися про володіння цим майном без достатньої правової підстави. З цього часу вона відповідає також за допущене нею погіршення майна (стаття 1214 ЦКУ) [1].

Згідно із Законом України “Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)” від 05. 06. 03 № 899-IV [2] та Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, який затверджено наказом Міністерства юстиції України від 03. 03. 04 № 20/5[4], визначено, що відповідний орган місцевого самоврядування, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту, на підставі заяви заінтересованої особи (наприклад, представника територіальної громади), після пред'явлення свідцтва про смерть спадкодавця, укладає договір на управління спадщиною і відповідно нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

Одночасно з цим Порядком організації робіт та методики розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) затвердженого Постановою КМУ від 04. 02. 04 № 122 – нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки передаються в розпорядження сільських, селищних, міських рад чи райдержадміністрацій з метою надання їх в оренду з метою одержання доходу від їх використання [3].

Також встановлено, що землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Також за користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму, якщо розмір плати не визначений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.

Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі, що встановлюється договором, також договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном.

Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором [5].

Отже, враховуючи наведене, а також вимоги ст. 390 ЦКУ власник майна (територіальна громада – до визначення спадкоємця) має право вима-

гати від особи (орендаря) передання доходів від майна, які вона одержала або могла одержати за весь час володіння ним, а тому, на нашу думку, сільськогосподарським виробникам, які використовують такі землі, необхідно здійснювати нарахування та виплату грошових коштів за користування земельними ділянками (паїв) осіб, які померли та спадкоємці яких не звертались за спадщиною на рахунок та на користь відповідних сільських рад за кодом відповідної бюджетної класифікації доходів, зокрема це можливо за кодом 31010200 “Надходження коштів від реалізації безхазяйного майна, знахідок, спадкового майна, майна, одержаного територіальною громадою в порядку спадкування чи дарування, а також валютні цінності і грошові кошти, власники яких невідомі”. Такі надходження до місцевих бюджетів дадуть можливість забезпечити належне фінансування потреб територіальної громади від фактичних не облікованих наявних фінансових ресурсів.

Висновки. Отже, фінансово-правові відносини у сфері управління земельними ресурсами сільськогосподарського призначення є актуальним і потребують як вивчення, так і контролю з боку відповідних органів місцевої та державної влади, тому що для будь-якої області, селища чи села кошти від вказаного використання наявних ресурсів є додатковим джерелом доходу, що дасть змогу зменшити навантаження на Державний бюджет України і підвищити соціально-економічний розвиток регіонів.

Література:

1. Цивільний кодекс України – У: ПП “ІНГВНІ”, 2008 – 400 с.
2. Закон України “Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)” № 899-IV від 05. 06. 03: [Електронний ресурс]. – http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ua/T030899.html.
3. Порядок організації робіт та методики розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), затверджений постановою КМУ № 122 від 04. 02. 04: [Електронний ресурс]. – http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ua/KP040122.html.
4. Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджена наказом Міністерства юстиції України № 20/5 від 03. 03. 04: [Електронний ресурс]. – http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ua/REG8882.html.
5. Васильєв Г. Орендодавець помер, як нараховувати орендну плату за землю / Г. Васильєв // Все про бухгалтерський облік. – 2009. – № 90. – С. 51–52.
6. Карпа О. Інвентаризація земель. Проблеми її проведення та результати виконання / О. Карпа, Н. Олійник // “Рада”, 2006. – № 4–5 (45–46): [Електронний ресурс]. – <http://zem.te.ua/?menu=info&id=357>.