

Шуміло О. М. – кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри правового забезпечення господарської діяльності факультету № 6 Харківського національного університету внутрішніх справ

ТІНЬОВІ ОПЕРАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Сучасне українське законодавство містить пряму заборону щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, тому в Україні відсутній відповідний легальний ринок таких земель. Власники паїв, хоча і мають у власності різні за площею земельні ділянки, не купували їх, а отримали в результаті розпаювання колишніх господарств, спадкування чи із земель запасу. Однак відсутність легального ринку зовсім не означає, що тіньові операції із земельними паями не здійснюються. Виявляється, що цей «товар» досить активно переходить до зацікавлених осіб за допомогою договору емфітевзису, хоча громадськість і чинить цьому спротив.

Договір емфітевзису набув широкого розповсюдження в країнах з розвинутою економікою. Розглядається такий договір як контракт, за яким нерухоме майно передається держателю назавжди або на тривалий строк за встановлену ренту чи оброк [1].

Українське чинне законодавство до прийняття нового ЦК України та внесення змін до ЗК України не застосовувало такого правового інституту, і поки що через недосконалість правового регулювання зазначене право використовується в господарській діяльності доволі обмежено. У Пояснювальній записці до проекту закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)» [2] наведено динаміку розвитку прав в Україні - вона є позитивною. Щодо кількості зареєстрованих прав емфітевзису, включаючи перепродаж за 2011 – I кв. 2016 рр., то очолюють рейтинг Полтавська область – 4598; Запорізька – 2596; Херсонська – 2486, а найменші показники мають такі області: Рівненська – 3 та Волинська – 2.

У сучасному суспільстві, враженому правовим нігілізмом, частина громадян має впевненість у «шкідливості» договору емфітевзису та його несприйняття. Так, під час громадських слухань з питань розгляду пропозицій Уряду щодо запровадження в Україні обігу земель с.-г. призначення в м. Тальному було однотайно підтримано пропозицію щодо заборони емфітевзису на земельні ділянки [3]. Зрештою, громадськість вважає, що таким договором маскується тіньовий обіг земель.

Право користування чужою земельною ділянкою для с.-г. потреб передбачено гл. 33 ЦК України та доповненою гл. 16¹ ЗК України, яка містить одну ст. 102-1. Пріоритетними щодо регламентації такого договору є норми цивільного законодавства, відповідно до ч. 5 ст. 102-1 ЗК України, але з урахуванням та додержанням вимог земельного законодавства щодо особливостей земельної ділянки як предмета договору. Емфітевзис встановлюється договором між власником земельної ділянки с.-г. призначення і землекористувачем (емфітевтом), який використовуватиме її виключно для с.-г. потреб. Таке право може бути відчужено і передано в порядку спадкування [4], окрім випадків, коли земельну ділянку отримано на праві державної або комунальної власності.

Строк емфітевтичного права визначають сторони і законодавством він не обмежується, на відміну від договору оренди земель с.-г. призначення (див. ч. 1; 4 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»), але для земельних ділянок державної або комунальної власності він не може перевищувати 50 років. Якщо зазначений договір укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, але заздалегідь попередивши про це іншу сторону не менше, ніж за один рік. З цього можна висновувати, що мінімальним терміном договору є один рік.

Законодавством не визначено мінімальний розмір плати, її форму, умови, порядок та строки її виплати, бо ці чинники закріплюються договором за згодою сторін. Серед таких форм плати за договором емфітевзису, за аналогією з орендою, можуть бути грошова, натуральна, відробіткова або змішана. На практиці в договорах емфітевзису передбачають, що

емфітевт у строк до певної дати поточного року самостійно розраховує і сплачує земельний податок. Щодо власне договору, то він підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обмежень».

Землекористувач має право на відчуження права емфітевзису, якщо інше не передбачено законом. У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне щодо інших осіб право на його придбання за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах. Емфітевт зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі.

У разі продажу емфітевтом права користування земельною ділянкою для с.-г. потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором (на практиці від 2 % до 5 %).

Актуальною проблемою в процесі застосування правового інституту емфітевзису є прихована торгівля землями с.-г. призначення, переважно паями. Тому громадськість і вимагає заборонити такий договір або зняти мораторій на купівлю-продаж земель с.-г. призначення. Це пов'язано також з тим, що відсутній граничний термін права емфітевзису, встановленого на землях приватної форми власності, що надає змогу здійснювати тіньові оборудки, вводячи в оману власників с.-г. паїв.

Список використаних джерел

1. Emphyteusis [Electronic resource] // Black's Law Dictionary. – 2nd Ed. – Access mode: <http://thelawdictionary.org/emphyteusis/>. – Title from the screen.

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) [Електронний ресурс]: Пояснювальна

записка до проекту закону України від 15 лип. 2016 р. № 4010а // Ліга : Закон. – 1 файл. – GH33E68A.LHT. – Назва з екрана.

3. Ковальов А. Резолюція громадських слухань з питань розгляду пропозицій Уряду щодо запровадження в Україні обігу земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] /А.Ковальов / Офіційний сайт Асамблеї громадських організацій місцевого та середнього бізнесу України. – Режим доступу: http://www.seredniy-klas.org/news/anatolij_kovalov_gromadski_slukhannja_shho_do_obigu_zemel/2017-06-02-280. – Назва з екрана.

4. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 7 лют.2014 р. № 5 // Закон і бізнес. – 2014. – № 9.

Галагура Є. Л. – ад'юнкт Харківського національного університету внутрішніх справ *Науковий керівник:* кандидат економічних наук, доцент, т.в.о. завідувача кафедри економіки та фінансів Харківського національного університету внутрішніх справ *Маковоз О. С.*

МЕТОДИ ОЦІНКИ ОБСЯГІВ ТІНЬОВОЇ ЕКОНОМІКИ

У сучасних умовах господарювання загострюються проблеми протидії проявам тіньової економіки. Тіньова економіка – це економічні процеси (виробництво, розподіл, обмін та споживання товарів і послуг), які їх учасники приховують від державного та суспільного контролю, а також не фіксують в повному обсязі в офіційній статистиці [1, с. 26]. У 2016 р. в Україні спостерігалось поліпшення бізнес-клімату внаслідок дотримання політики дерегуляції та оптимізації функціонування державного сектору економіки з метою підвищення його ефективності. Відповідно до рейтингу Doing Business-2017 Україна посіла 80 місце серед 190 країн. У рейтингу Doing Business-2016, який було уточнено