

**Н.В. Кузін, канд. екон. наук, доцент**  
**В.В. Гончаров, старш. викладач**  
**Сумський національний аграрний університет**

## **РОЗВИТОК РИНКУ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В СУМСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

Формування ринку земель несільськогосподарського призначення в Україні було започатковано Указом Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» [1], яким було зобов'язано органи приватизації провести приватизацію об'єктів незавершеного будівництва, тривалість будівництва яких перевищує нормативну більш як у два рази, або рівень будівельної готовності становить менше 50 відсотків, та законсервованих будов. Одночасно з приватизацією об'єктів незавершеного будівництва підлягали приватизації земельні ділянки, відведені в установленому порядку для будівництва цих об'єктів. Приватизація об'єктів незавершеного будівництва здійснювалася шляхом їх продажу на аукціоні або за конкурсом. Вартість земельної ділянки визначалася експертним шляхом.

Подальший розвиток ринкових земельних відносин відбувся згідно положень Указу Президента України «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню» [2]. Відповідно з даним Указом, приватизація автозаправних станцій та земельних ділянок здійснювалася шляхом їх продажу на аукціоні.

Кошти, одержані від продажу земельних ділянок, зараховувались на спеціальні бюджетні рахунки місцевих рад, на території яких знаходилися земельні ділянки, що підлягали приватизації.

Перший в Україні експериментальний відкритий земельний аукціон по продажу права довгострокової оренди відбувся 21 січня 1994 року у м. Харкові. На цьому аукціоні на конкурентних засадах за найвищу із запропонованих цін було продано право довгострокової оренди на дві ділянки землі під забудову об'єктами ринкової інфраструктури.

В цілому, в 1994 році в містах Харкові, Львові, Одесі та Чернігові успішно пройшли шість земельних аукціонів, які започаткували новий підхід до порядку надання у користування та придбання у власність земельних ділянок [3].

Із середини 90-х років землі міст та сільських населених пунктів стали особливим ресурсом для соціально-економічного розвитку території. Відсутність законодавчої і нормативної бази в цьому секторі спонукала до проведення аукціонів і конкурсів, у відповідності із інструктивно - методичними нормами, прийнятими на рівні окремих областей. Існували відмінності у способах формування стартової ціни; у ролі спеціалізованих організацій виступали організатори торгів. У таких умовах законодавчої

невизначеності мали місце безліч порушень. У процесі проведення земельної реформи ці недоліки поступово усувалися.

У 1996 році в м. Суми відбулися перші продажі права оренди земельної ділянки. Переможці обох лотів вибороли право орендувати в обласному центрі землю під розміщення на ній автозаправних станцій терміном на 49 років.

Перші продажі земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності відбулися в 1997 році у м. Лебедин та Кролевецькому районі. Це були перші кроки формування ринку земель несільськогосподарського призначення на Сумщині. Було продано 13 земельних ділянок вартістю 204,2 тис. грн. (вартість 1 м<sup>2</sup> не перевищувала 2,4 грн.).

В подальшому розпочалося проведення перших земельних аукціонів з продажу права довгострокової оренди земельних ділянок комерційного використання. В м. Суми у період з 1998 по 2000 рік було продано права на оренду 15 земельних ділянок загальною площею 2,9 га, вартістю біля 350,0 тис. грн. [4].

З метою прискорення формування ринкових земельних відносин 19 січня 1999 року Президент України видав Указ «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» [5]. В одних регіонах приватизація земельних ділянок розвивалася відносно швидкими темпами, у інших – більш повільно.

З метою забезпечення реалізації прав власності на землю громадян, юридичних осіб і держави, прискорення становлення та ефективного регулювання ринку земель населених пунктів, залучення інвестицій для розвитку, збільшення надходжень до бюджету в 2000 році був виданий Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення» [6]. Цим указом схвалено «Основні напрями розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення».

Прийнятий у 2001 році Земельний кодекс України закріпив основні напрями розвитку ринку земель несільськогосподарського призначення в Україні. Продаж незабудованих земель державної та комунальної власності почали здійснювати на конкурентних засадах [7].

Законом України «Про внесення змін до Земельного Кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів» [8], прийнятого в 2012 році, законодавчо врегульовано процедуру проведення земельних торгів. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності на земельних торгах, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно у порядку, визначеному Земельним кодексом України. Прийнятий закон дав змогу розблокувати проведення земельних аукціонів та сприяв наповненню бюджетів усіх рівнів. Він також дозволив власнику землі бути впевненим, що земельну ділянку у нього не заберуть через розходження в трактуванні земельного законодавства.

Формування первинного ринку земель в Сумській області здійснюється шляхом відчуження земельних ділянок державної власності у власність

громадян – суб'єктів підприємницької діяльності та юридичних осіб, які відповідно до земельного законодавства України можуть набувати права власності на земельні ділянки на підставі договорів купівлі-продажу. За даними Держгеокастра України у Сумській області протягом 1997-2015 років в області продано 1967 земельних ділянок загальною площею 571,8 га вартістю 98,18 млн. грн. Лише за 2015 рік органами виконавчої влади та місцевого самоврядування в Сумській області здійснено продаж 93 земельних ділянок, загальною площею 20,5 га і до бюджетів різних рівнів надійшло коштів на суму 6,68 млн. грн.

Місцеві ради отримують одноразовий дохід від продажу землі. Одержані кошти залишаються у розпорядженні сільських, селищних, міських рад і використовуються для реалізації програм соціально-економічного розвитку. Власники придбаних земельних ділянок мають право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками у відповідності до цивільно-правових угод, що безперечно поліпшує умови для залучення інвестицій.

Впровадження ринку землі в Україна є об'єктивно необхідним, і його реалізація дозволить: максимально прискорити формування законодавчої бази ринкових земельних відносин; законодавчо регулювати питання щодо порядку проведення земельних торгів; встановити справедливую ціну на землю; організувати прозорий ринок земельних ділянок державної, комунальної та приватної власності; поліпшити інвестиційний клімат у країні.

Список використаних джерел: 1. Указ Президента України від 14.10.1993 р. № 456 «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва», [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/456/93>. 2. Указ Президента України від 29. 12. 1993 р. №612/93 «Про приватизацію автозаправочних станцій що реалізують пально - мастильні матеріали виключно населенню [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/612/93>. 3. Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні. - Київ: Україна, 1995. – 123с. 4. Лях Ю. М. Ринкова вартість землі /Ю. М. Лях//Сумська земля. - 2004. - № 5.- С.4. 5. Указ Президента України від 19. 01. 1999 р. №32/99 «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/32/99>. 6. Указ Президента України від 04.02.2000 р. № 168 «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення». [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/168/2000>. 7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р.// Відомості Верховної Ради. - 2002. - № 3-4. - С. 27. 8. Закон України від 05.07.2012 р. № 5077 - VI «Про внесення змін до Земельного Кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/5077-17>.