

Р. В. Бойченко ст.викладач

В.В. Гончаров ст.викладач

Сумський національний аграрний університет

РОЗВИТОК РИНКУ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В НЕЗАЛЕЖНІЙ УКРАЇНІ

Кардинальні зміни форм землекористування в Україні розпочато з 1990 року, з прийняттям Верховною Радою України постанови «Про земельну реформу» [1]. Було започатковано перерозподіл земель державної власності з одночасною передачею їх у приватну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатуокладної економіки, раціонального використання і охорони земель.

Формування ринку земель несільськогосподарського призначення в Україні було започатковано Указом Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва»[2], 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» [3]. 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. Протягом 1994 року у Харкові відбулися ще два земельні аукціони. Під час останнього з них, проведеного 15 жовтня 1994 року, було одержано 355 тис. \$ від продажу права на довгострокову оренду семи земельних ділянок для спорудження на них житла, комерційних об'єктів та автозаправних станцій [4].

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. У містах Львові, Одесі та Чернігові в грудні 1994 року були проведені пілотні аукціони. Проведений аукціон в Одесі став визначною подією, оскільки вперше в Україні дві земельні ділянки були продані у власність для комерційного використання. Також вдалося залучити до активної участі у цьому аукціоні іноземних інвесторів. Прибуток від продажу права на довгострокову оренду земельних ділянок та самих ділянок під час усіх шести земельних аукціонів, проведених в Україні у 1994 році, склав понад 615 тис. дол. США [4].

Із середини 90-х років землі міст та сільських населених пунктів стали особливим ресурсом для соціально-економічного розвитку територій. 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.

Поштовхом для подальшого розвитку процесу приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення став Указ Президента України «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності», прийнятий у 1995 році. Зазначений документ визначав правові засади приватизації та оренди земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які використовувалися для підприємницької діяльності протягом 12 років. Він дозволив громадянам та юридичним особам України, у статутному фонді яких відсутня будь-яка частка майна, що перебуває у загальнодержавній власності, мати право на приватизацію земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності [5].

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 м² 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 2,9га, вартістю біля 350,0 тис. грн. [6].

Гарантії набуття і реалізації громадянами та юридичними особами України права власності з'явилися з прийняттям у червні 1996 року Конституції України.

З метою прискорення формування ринкових земельних відносин 19 січня 1999 року Президент України видав Указ «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» [7]. 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» [8]. Цим указом схвалено «Основні напрями розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення». В «Основних напрямках...» зазначається, що в період з 1993 по 2000 роки органами місцевого самоврядування прийнято рішення про продаж понад 1500 земельних ділянок на загальну суму понад 45 млн. гривень, з них у 15 обласних центрах України продано 143 земельні ділянки на загальну суму понад 16 млн. гривень.

У вищевказаному указі зазначено, що починаючи з 2000 року, щорічно у проекті Закону України «Про державний бюджет України», окремим рядком передбачається надходження коштів від продажу з державної власності земельних ділянок несільськогосподарського призначення у розмірі не менше одного відсотка зведеного бюджету України.

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 [9].

Правову базу проведення земельних аукціонів поступово забезпечили поряд з Земельним кодексом України, Закони України: «Про приватизацію державного майна» [15], «Про місцеве самоврядування» [16], «Про місцеві державні адміністрації» [17], «Про оренду землі» [18], «Про плату за землю» [19] (згодом втратив чинність) та ряд інших нормативних документів.

Законом України «Про внесення змін до Земельного Кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів» [22], 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 Держземагенства 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.

Висновки. 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 справедливу ціну на землю; організувати прозорий ринок земельних ділянок державної, комунальної та приватної власності; поліпшити інвестиційний клімат у країні.

ЛІТЕРАТУРА

1. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу», від 18.12.1990 р. № 563- XII (зі змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/563-12>.
2. 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>.
3. 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>.
4. Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні. - Київ: Україна, 1995. – 123с.
5. Указ Президента України від 12.07.1995 р. № 608 «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення

підприємницької діяльності» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/608/95>.

6. Лях Ю. М. Ринкова вартість землі /Ю. М. Лях//Сумська земля. - 2004. - № 5.- С.4.

7. 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>.

8. Указ Президента України від 04.02.2000 р. № 168 «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель не сільськогосподарського призначення». [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/168/2000>.

9. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р.// Відомості Верховної Ради. - 2002. - № 3-4. - С. 27.

10. Закон України від 04.03.1992 р. №2163-ХІІ «Про приватизацію державного майна» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2163-12>.

11. Закон України від 21.05.1997 р. №280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.

12. Закон України від 09.04.1999 р. №586-ХІV «Про місцеві державні адміністрації» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/586-14>.

13. Закон України від 06.10.1998 р.№161-ХІV «Про оренду землі» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14> .

14. Закон України від 03.07.1992 р. №2535-ХІІ «Про плату за землю» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2535-12/page2>.

15. Закон України «Про державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 28.12.2007 № 107-ІV// «Голос України» - № 1 від 4.01.2008, - С. 11 - 24.

16. Указ Президента України від 07. 04. 2008 р. № 309 «Про зупинення дії положення постанови Кабінету Міністрів України від 22. 02. 2008 р. №90». [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/309/2008>.

17. 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>.