

УДК 332.3

Гончаров Віктор Володимирович, Горлов Олексій Андрійович,
Єрохін Віталій Сергійович
Сумський Національний аграрний університет
(Суми, Україна)

ПІДСУМКИ ТА ПРОБЛЕМИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Анотація. За весь період незалежності України ринок землі сільськогосподарського призначення був чутливим політичним питанням. Зняття мораторію на продаж земель на законодавчому рівні відбулося 1 липня 2021 року. У статті розглянуто законодавче запровадження ринку землі, перші результати аукціонів та проблеми, які виникають. Запропоновані заходи щодо ефективного обігу сільськогосподарських земель.

Ключові слова: земельні відносини, ринок землі, аукціон, процес, територіальна громада, земельна реформа.

Гончаров Виктор Владимирович, Горлов Алексей Андреевич,
Ерохин Виталий Сергеевич
Сумский Национальный аграрный университет
(Сумы, Украина)

ИТОГИ И ПРОБЛЕМЫ ВВЕДЕНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ

Аннотация. За весь период независимости Украины рынок земли сельскохозяйственного назначения был чувствительным политическим вопросом. Снятие моратория на продажу земель на законодательном уровне произошло 1 июля 2021 года. В статье рассмотрены законодательное введение рынка земли, первые результаты аукционов и возникающие проблемы. Предложены мероприятия по эффективному обращению сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: земельные отношения, рынок земли, аукцион, процесс, территориальная община, земельная реформа.

Goncharov Victor, Gorlov Alexey, Erokhin Vitaly
Sumy National Agrarian University
(Sumy, Ukraine)

RESULTS AND PROBLEMS OF LAND MARKET INTRODUCTION

Abstract. Throughout Ukraine's independence, the agricultural land market has been a sensitive political issue. The lifting of the moratorium on land sales at the legislative level took place on July 1, 2021. The article considers the legislative introduction of the land market, the first results of auctions and the problems that arise. Measures for efficient circulation of agricultural lands are proposed.

Key words: *land relations, land market, auction, process, territorial community, land reform.*

Одним із найактуальніших питань в Україні залишається питання земельних відносин, зокрема, відносини власності на землю (щодо володіння, користування і розпорядження землею).

Наразі, в Україні започатковано передачу земель сільськогосподарського призначення з державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад. Відбувається цей перехід відповідно до Указу Президента України від 15 жовтня 2020 року № 449/2020 «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» та Постанови Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2020 року № 1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» [1].

Якщо розглянути це питання в історичному контексті, то можна прослідкувати, що законне право розпорядження землями в органів місцевого самоврядування у 2002 році передали спочатку районним державним адміністраціям, а згодом – Держгеокадастру України.

В Українській політиці - продаж землі сільгосппризначення, останнє десятиліття, є одним із основних питань. Введення ринку продажу земель тривалий час було вимогою Європейського союзу при наданні кредитів Міжнародним Валютним Фондом.

Перебіг часу, щодо впровадження ринку землі показує його можливість лише при руйнації чиновничої вертикалі де посадовець має право вилучати землю територіальної громади без її відома.

Для того, щоб змінити ситуацію, необхідні були комплексні зміни до земельного законодавства. Вони відпрацьовані і втілені у законопроекті 2194, який був прийнятий за основу у 2019 році. Основна норми, які закладено у цей документ, – суттєве зменшення повноважень всіх державних органів, в тому числі Держгеокадастру, у процес розпорядження землею.

Ухвалення закону щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин дозволить територіальній громаді ефективно справляти плату за землю, планувати довгостроковий розвиток територій, залучати інвесторів, створювати умови для розвитку туризму – тобто зробить місцеву громаду господарем на своїй землі. Саме так як це і має бути в цивілізованій країні з ринковою економікою [2].

Процес продажу сільгоспземель земель запустився дуже швидко. За період його дії проведено понад тисячі аукціонів. Ціна земельної ділянки при проведенні аукціону в середньому піднімалась в два рази від встановленої стартової ціни. По результатам торгів до бюджетів різних рівнів надійшли кошти в сумі 250 мільйонів гривень. Попри продажу державних земель сільськогосподарського призначення відбувалися продажі і приватних земель. Статистичні дані свідчать, що ринок землі сільськогосподарського призначення з кожним місяцем зростає і вже пройшов межу двісті тисяч гектарів. Найбільше число договорів купівлі продажу відбувається із землями для ведення особистого селянського господарства – більше 32 тисяч укладених угод.

Відповідно з продажу земельних ділянок виникає питання так скільки ж коштує земля. Аналіз публікацій свідчить, що це питання має тіньовий відтінок. Вважаємо, що це питання з часом буде врегульовано на законодавчому рівні. В цілому обсяги продажу

сільгоспземель становить 4,5 мільярда гривень. В порівнянні з Європейськими країнами це ще незначний обсяг, але цей процес продажу земель почав рухатись і набирає обертів. І проблеми, які виникли з військовою агресією Росії, якщо і призупинять цей процес, то ненадовго. Вважаємо, що цінову політику по продажу земель сільськогосподарського призначення повинна врегулювати держава та запровадити належне кредитування за підтримки фонду гарантування кредитів.

Запроваджений ринок земель сільськогосподарського призначення, це рух вперед до Європейських цінностей, і дуже багато залежить від готовності територіальних громад щодо організації впровадження цього процесу і як результат надходження коштів для розвитку громад.

Час показує, що необхідність змін в земельному законодавстві виникла в зв'язку з завершенням земельної реформи, яка повинна розв'язати проблеми управління земельними ресурсами на всіх рівнях органів влади та місцевого самоврядування і забезпечити надійне регулювання земельних відносин в агропромисловому комплексі.

Для здійснення ефективного обігу земель сільгосппризначення на законодавчому рівні необхідно здійснити:

- проведення торгів земель сільськогосподарського призначення лише на аукціонах за виключенням передачі в оренду прилеглих до єдиного масиву лісосмуг та доріг;

- ціна земель сільськогосподарського призначення повинна бути не нижче нормативної ціни по регіону і з часом перейти на експертну грошову оцінку;

- встановити тривалий термін на заборону продажу і зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення придбаних на торгах;

- з врахуванням сьогодення розробити методiku розрахунку експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського;

- встановити мораторій при продажі земель з особливо цінними ґрунтами щодо зміни їх цільового призначення;

- цільове надходження коштів від продажу земель сільгосппризначення до бюджетів територіальних громад [3].

- запровадження в Україні на рівні держави контрольованого ринку землі.

Отже, підсумовуючи вищезазначене, можна дійти висновку, що зараз завдяки новим земельним реформам Україна покращує свій економічний потенціал, підіймається на вищий рівень народовладдя. Територіальні громади мають бути активними учасниками впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, адже земля - це не лише фінансовий ресурс для вирішення питань місцевого значення, а й територіальний базис для їх розвитку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:

1. Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин: Постанови Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2020 року № 1113 URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/deyaki-zahodi-shchodo-priskorennya-reform-u-sferi-zemelnih-vidnosin-i161120-1113> (дата звернення: 20.10.2021)

2. Знову про реформи у сфері земельних відносин: Місце самоврядування 2020. №12. URL: <https://i.factor.ua/ukr/journals/ms/2020/december/issue-12/article-112489.htm>(дата звернення: 20.04.2022)
3. Канаєва К.М. Удосконалення правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення: матеріали Всеукраїнської наукової конференції студентів і аспірантів, присвяченої Міжнародному дню студента Сумського НАУ (15 – 19 листопада 2021 р.). Суми, 2021. С. 535.