

УДК 332.3

Гончаров Віктор Володимирович, Ткаченко Сергій Русланович
Сумський національний аграрний університет
(Суми, Україна)

РИНОК ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ОСОБЛИВОСТІ ВПРОВАДЖЕННЯ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Анотація. У статті розглянуто один із важливих елементів в розвитку земельної реформи в Україні - це становлення ринку земель сільськогосподарського призначення. Розкриті особливості дії норм земельного законодавства щодо продажу земель в умовах воєнного стану. Запропоновані заходи з покращення проведення земельних аукціонів земель сільгосппризначення.

Ключові слова: земельні відносини, земельна реформа, земельний аукціон, ринок землі, воєнний стан, договір оренди.

РЫНОК ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: ОСОБЕННОСТИ ВНЕДРЕНИЯ В УСЛОВИЯХ ВОЕННОГО ПОЛОЖЕНИЯ

Аннотация. В статье рассмотрен один из важных элементов в развитии земельной реформы в Украине – это становление рынка земель сельскохозяйственного назначения. Раскрыты особенности действия норм земельного законодательства о продаже земель в условиях военного положения. Предложены мероприятия по улучшению проведения земельных аукционов земель сельхозназначения.

Ключевые слова: земельные отношения, земельная реформа, земельный аукцион, рынок земли, военное положение, договор аренды.

MARKET OF AGRICULTURAL LAND: FEATURES OF IMPLEMENTATION UNDER THE CONDITIONS OF MARITAL STATE

Abstract. The article examines one of the important elements in the development of land reform in Ukraine - the formation of the agricultural land market. The features of the land legislation regarding the sale of land under martial law are revealed. Proposed measures to improve land auctions of agricultural lands.

Key words: land relations, land reform, land auction, land market, martial law, lease agreement.

За період незалежної України земельні відносини щодо впровадження ринку землі переживали непрості часи, але вважаємо, що основна складова не врегулювання цього питання носила суцього політичний зміст. Було заборонено обіг земель сільгосппризначення, які належали державі, громадянам та юридичним особам. У суспільстві виникла стурбованість щодо можливості іноземних олігархів та фінансових груп у викупі великих площ земель сільськогосподарського (далі-с/г) призначення, а

також виникнення спекуляцій на ринку землі, що може спричинити ріст цін на сільгосппродукцію.

Такий підхід до власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення вплинув на економічну складову в регулюванні земельних відносин. Мораторій на продаж земель сільгосппризначення проіснував чуть більше тридцяти років і не давав громадянам і юридичним особам використати своє право на власність землі, як фінансовий ресурс. Такий державний підхід до цього питання вплинув на:

- розвиток корупційних схем, щодо відчуження та зміни цільового призначення с/г земель;

- недоотримання грошових коштів в бюджети територіальних громад;

- ненадходження інвестицій в розвиток сільського господарства;

- на неналежний розвиток банківської сфери, щодо іпотечного кредитування на ринку земель сільгосппризначення

З прийняттям 31 березня 2020 р. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [1] з червня 2021 р. відбулося скасування мораторію на продаж земель с/г призначення, крім земель державної власності. Хвилювання щодо продажу земель цієї категорії іноземцям виявились безпідставними. Законодавець встановив заборону і лише після референдуму це питання може бути розглянуто на законодавчому рівні. Встановлені обмеження щодо площі земель с/г призначення для однієї особи в розмірі 100 гектарів, а з 2024 року ця норма збільшиться до 10 тис га і буде дозволі на продаж земель державної власності. Право на набуття сільгоспземель отримали також і банки в яких земельні ділянки були предметом застави, але банк повинен продати таку земельну протягом 2 років.

Законодавець не обійшов фермерів в яких у користуванні землі на праві довічного успадкованого володіння та на праві постійного користування. Вони можуть викупити таку земельну ділянку за ціною нормативної грошової оцінки без проведення аукціону.

Адаптованість до законодавчих змін, щодо земель сільгосппризначення відбулось дуже швидко. Починаючи з листопаду 2021 року відбувається зростання укладених угод. Із проведених аукціонів кожен другий завершався укладанням угод. На це вплинуло проведення е-аукціонів, які можна відслідкувати в поетапному їх запровадженні:

- 01.07.2021 р. – проведено запуск ринку земель сільгосппризначення;

- 28.09.2021 р. – запровадження Урядом електронних торгів з продажу та оренди земель державної та комунальної власності сільгосппризначення;

- 07.10.2021р.- оголошення на проведення земельного аукціону в системі Прозоро. Продажі;

- 24.02.2022 р. – військова агресія вплинула на продаж та оренду землі через онлайн-аукціони.

Ринкові відносини і у воєнний час залишаються активними. За даними ДП «Прозорро. Продажі» ринок оренди землі весною успішно відбулися і 40% яких із зростанням цін в середньому в 4 рази. За період з жовтня 2021р. по червень 2022 р. в системі відбулося 2184 успішних аукціонів [2].

В цілому на території України з 1 липня 2021 року по липень 2022 року було здійснено 106289 правочинів стосовно земельних ділянок. Загальна площа земель щодо яких зареєстровані правочини становить більше 256 тис га. Статистика свідчить, що до п'ятірки найвищих показників по кількості укладених правочинів входять області: Харківська (10413); Полтавська (7817); Сумська (7637); Київська (7424); Вінницька (7813). Показово, що сюди увійшли три області Харківська, Сумська і Київська в яких відбувалися бойові дії. Вартість відчужених земельних ділянок в цілому на території держави становить 4 492 млн грн. Найбільше коштів надійшло в територіальні громади областей: Київська – 816,36 млн грн; Харківська – 609,99 млн грн; Полтавська – 325, 31 млн грн. В розрізі найбільших цін за один гектар по регіонам становить: Львівська – 216812 грн; Київська – 150620 грн; Івано-Франківська – 138270 грн.

Нарад з позитивними результатами, наслідки військової агресії привели до значних втрат на ринку сільгоспземель. Мінагрополітики інформує, що в цей період не було укладено 51 тисяча угод купівлі – продажу землі, власники землі недоотримали дохід на суму 4,2 млрд євро. В умовах військового стану було здійснено 4304 правочинів щодо продажу земельних ділянок, але ця кількість в цей період не значна і становить всього 4% від загальної кількості.

Особливості продажу земель сільськогосподарського призначення в період воєнного стану закріплено в законі України від 09.06.2022 р. №2247-IX [3], а саме:

- земельні ділянки сільгосппризначення здаються в оренду без аукціонів;
- передача в оренду земельної ділянки відбувається без внесення відомостей до Державного земельного кадастру і присвоєння її кадастрового номеру;
- право оренди земельної ділянки сільгосппризначення не підлягає державній реєстрації;
- договір оренди укладений за вищевказаних умов, не може бути поновлений чи укладений на новий строк.
- термін договору оренди не повинен перевищувати одного року;
- орендна плата не повинна бути більшою 8% від нормативної грошової оцінки.

За період запровадження ринку земель сільгосппризначення зроблено багато зусиль щоб він ефективно запрацював, але робота по вдосконаленню процедури продажу земель повинна продовжуватись. Уряд планує завершити процес запровадження принципу екстериторіальності на ключові послуги Держгеокадастру [2]. Для успішного проведення земельних аукціонів пропонуємо:

- дотримуватись принципу екстериторіальності, щодо надання послуг в цій сфері;
- по максимальному прибрати взаємодію між чиновником та споживачем послуг;
- врегулювання проведення продажу земель державної та комунальної власності с/г призначення через онлайн-аукціони в системі Прозоро. Продажі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. №552-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 30.11.2022).

2. Мінагрополітики інформує: Підсумки перших роковин ринку земель в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2022. №4-5 С. 2-9.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 р. №2247-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення: 30.11.2022).