

SECTION: EARTH SCIENCE

УДК 332.3

Гончаров Віктор Володимирович
Сумський Національний аграрний університет
(Суми, Україна)

ТІНЬОВИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Анотація. В статті розглянуто корупційні схеми виведення з обігу земель сільськогосподарського призначення державної власності. Виділено три поширені схеми до яких віднесено: самовільний захват земельної ділянки; використання земель державної власності по договорам «про спільну діяльність»; безоплатна приватизація земель сільськогосподарського призначення. Встановлені причини виникнення тінювих схем та запропоновані заходи щодо недопущення розкрадання земель державної власності.

Ключові слова: земельний ресурс, продаж земель, безоплатна приватизація землі, тінювий ринок землі, реєстрація землі.

Goncharov Victor V.
Sumy National Agrarian University
(Sumy, Ukraine)

SHADOW MARKET OF STATE-OWNED AGRICULTURAL LAND

Abstract. The article examines corruption schemes for removing state-owned agricultural land from circulation. Three common schemes are identified, which include: arbitrary seizure of land; use of state-owned lands under agreements "on joint activity"; free privatization of agricultural lands. The reasons for the emergence of shadow schemes have been established and measures to prevent the theft of state-owned land have been proposed.

Key words: land resource, sale of land, free privatization of land, shadow land market, land registration.

Тривалий час, а це з 2001 року існування мораторію на продаж землі сільськогосподарського (далі-с/г) призначення, спонукав появі тінювих схем щодо скритої реалізації земельних ділянок. Причини, які породили запровадження мораторію знаходяться в політичній площині. Відповідно з такими обставинами власники земельних часток (паїв) не могли реалізувати право щодо розпорядження с/г земель.

Серед земельного ресурсу України землі с/г призначення становлять 42 млн. га. Більшість з них 41 млн. га підпадали під вплив мораторію. Значна частина цих земель 27 млн. га становить земельні частки (паї), які були надані у власність у 1990-х роках при розпаюванні, майже 7 мільйонам громадян мешканцям сільської місцевості.

Офіційна заборона на продаж земель с/г призначення повинна була слугувати, як захист землевласників в умовах слабorozвинутих земельних ринкових відносин. Вказана двадцятирічна заборона породила тіньовий ринок земель, який оцінюється мільярдами доларів.

Недосконале законодавство щодо регулювання земельних відносин у використанні земель с/г призначення надає можливість незаконним шляхом використовувати такі землі і під різними причинами фактично отримувати право власності.

Національне агентство запобігання корупції виділяє три найпоширеніші схеми по яким можна отримати земельні ділянки у власність. При цьому ні одна із схем не може обійтись без посадовців органів влади, тобто корупційна складова присутня скрізь. До цих схем відносяться:

- самовільний захват земель державної і комунальної власності с/г призначення за участі посадових осіб органів місцевого самоврядування;
- використання земель державної та комунальної власності по укладеним договорам «про спільну діяльність»;
- використання безоплатної приватизації земель для подальшого виведення земельних активів [1].

Розглянемо більш детально тіньові схеми ринку земель с/г призначення. Найпоширеніша схема – це самовільне зайняття земельних ділянок державної та комунальної власності. Сама сутність самовільного заняття земельної ділянки передбачає захоплення без правових підстав для власної вигоди (виращуванні с/г продукції), при цьому територіальна громада не отримує надходження до бюджету.

Держгеокадастр України надає статистичні дані за майже 2020 рік щодо порушень земельного законодавства, які становлять 13,5 тис. Нанесена шкода державі за ці порушення становить 67 млн. грн. Майже завжди вказані земельні порушення пов'язані з представниками територіальних місцевих органів. Відповідальність за таке правопорушення може бути, як адміністративна (ст. 53-1 КУпАП), так і кримінальна (ст. 197-1 ККУ) [2,3]. За адміністративне правопорушення штрафні санкції для громадян становлять 170-850 грн., для посадових осіб становлять 340-1700 грн., а за кримінальне порушення відповідальність становить у вигляді штрафу 3400-5100 грн. та арешт терміном до 6 місяців.

До основних державних та комунальних підприємств в яких у користуванні знаходяться великі масиви земель входять: Національна академія аграрних наук; Міністерство економіки, Міністерство освіти та інші, які укладають з агропідприємствами договори про спільну діяльність. Вказаний правочин визначений статтями 1132 – 1143 Цивільного кодексу України [4] забезпечує проведення спільної діяльності без утворення єдиного підприємства. Зазначені договори передбачали, що господарська діяльність комерційних структур на землях державної та комунальної власності втілюють свої бізнесові проекти і діляться отриманими прибутками з землевласниками. Реально вони майже нічого не отримують, а не добросовісні ділки і посадовці на цьому збагачуються.

Проведені перевірки використання земельного ресурсу Національною академією аграрних наук, яка володіє 400 тис. га землі встановили значні правопорушення. По цим

фактам Нацполіцією проводилось розслідування більше 300 кримінальних справ [1]. Підстави порушення кримінальних справ це недотримання доходів та нанесення майнової шкоди через укладання збиткових договорів про спільну діяльність, а також укладання договорів оренди по низьким цінам та невідгідним умовах для НААН.

Питання щодо надання земельних ділянок для обробітку повністю залежить від посадовців державних підприємств, які самостійно розпоряджаються земельним активом. Слід зазначити, що інформація в державних реєстрах щодо використання земель відсутня. Така ситуація виникла на підставі великої кількості земельного ресурсу, який держпідприємства не можуть самостійно обробляти, і це провокує керівників на порушення.

Стосовно земель державної власності с/г призначення, то згідно статистичних даних площа цих земель станом на 2019 рік становила 10,4 млн. га. На підставі інформації з Держгеокадастру в 2020 році був проведений аудит порядку реєстрації земельних ділянок, а також інвентаризація земель с/г призначення. Перевірка встановила, що в період з 2013 року і до 2020 року було виведено з обігу держави 700 тис га землі [5].

Вивід таких земель відбувалося через процедуру приватизації та другим способом. Законодавчо передбачено, що кожний громадянин по безоплатній приватизації земель може отримати шість земельних ділянок, а загальна площа їх може становити 6 га. Такий розподіл може бути лише теоретично. Дослідити вказане питання не можливо із-за відсутності реєстру громадян, які отримали земельні ділянки по безоплатній приватизації. Відсутність надійного контролю в розподілі земель породив корупційні схеми щодо незаконного вилучення земель державної та комунальної власності.

Серед вказаних корупційних схем не можливо не уділити увагу на довготривалу оренду землі терміном до 49 років без проведення аукціону. Раніше законодавчі норми дозволяли передачу таких земель фізичним особам для створення фермерських господарств. Як правило такі господарства не створювалися, а земельні ділянки через суборенду передавались в користування агропідприємствам.

Вважаємо, що необхідно вжити заходи спрямовані на подолання тіньового ринку землі:

- враховуючи суттєві зміни права власності з державної в приватну необхідно провести вдосконалення управління земельними ресурсами державної власності, які знаходяться в користуванні громадян та юридичних осіб;
- вдосконалити процедуру проведення аукціонів щодо продажу земель державної та комунальної власності;
- провести інвентаризацію земель, що знаходяться на праві постійного користування в державних підприємствах і на законодавчому рівні заборонити укладення договорів про спільну діяльність;
- враховуючи, що санкції статей Адміністративного та Кримінального кодексів за самовільне зайняття земельних ділянок не співрозмірні з нанесеною шкодою вважаємо за доцільне їх суттєво збільшити.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:

1. Тіньовий ринок землі: найбільш поширені схеми розкрадання: Економічна правда від 18.01.2021 р. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/01/18/670091/>
2. Кодекс України про адміністративні правопорушення: Закон України від 07.12.1984 р. № 8073-X. Дата оновлення: 14.10.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text> (дата звернення: 18.02.2024).
3. Кримінальний кодекс України: Закон України від 05.04.2001 р. № 2341-III. Дата оновлення: 01.01.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення: 18.02.2024).
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Дата оновлення: 30.01.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 15.02.2024).
5. Денков Д., Пирожок О. Країна фактично розграбована землю вже поділили. Інтерв'ю з головою Держгеокадастру: Економічна правда від 20.10.2020 р. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2020/10/20/666422/>