

ПРО ПРОБЛЕМИ ПРОДАЖУ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Кустовська О.В., кандидат економічних наук, доцент;
Гринчук А.Ю., магістр,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
k.ksysha@bigmir.net

Проаналізовано досвід та особливості міжнародного регулювання ринку землі та встановлено, що кожна країна має свої особливості які направлені на оптимізацію сільськогосподарського землекористування.

Оцінено результати проведення аукціонів на території досліджуваних об'єктів (Черкаська та Чернігівська області).

Ключові слова. *Земельна ділянка, аукціон, оренда, ринок земель, організація торгів.*

Актуальність проблеми.

Унікальний земельно-ресурсний потенціал України обумовлює її особливе місце серед інших європейських країн.

Однією з найбільш вагомих проблем української економіки є формування цивілізованого ринку землі. Доводиться констатувати, що процес становлення приватної власності на землю в Україні набув затяжного й невизначеного характеру. Чергове запровадження в Україні мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення зумовлено неврегульованістю багатьох питань земельних відносин і не сформованістю ринкової інфраструктури. Адже, для основної маси виробників сільськогосподарської продукції питання продажу права оренди є новацією. Про продаж права оренди до сих пір вони майже не чули, а тим більше

не використовували на практиці, хоча можливість розпорядження майновими правами, до яких, належить і право оренди, надається нормами Цивільного кодексу України.[7, с. 27]

Питання проведення земельних торгів (аукціонів) є вельми актуальним, оскільки законодавство України встановило пріоритет такого способу торгів при купівлі – продажу або передачі в оренду земель. [2, с. 3] Аукціон є відкритим та прозорим способом відчуження земельних ресурсів територіальної громади, тобто виключає вплив корупційних дій, а надходження коштів до місцевих бюджетів додає можливість вкладати їх в економіку населених пунктів та сільського господарства. Серед економічних переваг для розвитку галузі стає поліпшення інвестиційного клімату, поповнення бюджетів всіх рівнів та наближення до рівня країн Євросоюзу

в питаннях землеустрою. Проведення аукціонів є дуже привабливим з точки зору наповнення місцевого бюджету, продаж землі має свої переваги, а саме швидкі та значні надходження.

Право оренди може відчужуватися у відповідності до норм чинного законодавства України і окремого законодавчого врегулювання не потребує.

Стан вивченості проблеми. Питанням формування та розвитку ринку земель в Україні присвячено роботи таких науковців як: В.М. Будзяк, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, А.Г. Мартин, В.М. Месель-Веселяк, Б.Й. Пасхавер, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, О.М. Шпичак та ін.

Але ще не у достатній мірі розроблені організаційно-економічні засади державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення як провідного інструменту забезпечення інтересів суспільства в умовах ринкових земельних відносин. Створення ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні залишається питанням стратегічної важливості, від реалізації якого залежить динаміка соціально-економічного розвитку АПК, земельних відносин та національної економіки в цілому.

Метою дослідження є аналіз проблем продажу права оренди на землі сільськогосподарського призначення державної власності на земельному аукціоні.

Результати досліджень та їх обговорення.

Функціонування ринку сільськогосподарських земель у господарському, природному та правовому

аспектах вимагає дотримання низки принципів, що мають бути основою, центральною ідеєю і фундаментом ринкової земельної системи. Основними принципами формування та стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель повинні бути: державне регулювання, саморегулювання власності, свобода діяльності суб'єктів господарювання, самофінансування, економічна відповідальність за результати господарювання, конкуренція на земельному ринку.

Загальна площа сільськогосподарських земель, переданих в оренду за договорами, складає 16,5 млн га. Середня орендна плата за рік зросла на 27%. Це хороша динаміка, але у абсолютних цифрах вартість оренди все ще залишається критично низькою та не співставною із доданою вартістю, яку генерує земля. [4, с. 2]

У середньому за останній рік державні землі здавалися майже вдвічі дорожче, ніж приватні, що абсолютно негипове для держсектору, а перевищення в ефективності приватних власників пояснюється впровадженням загальної практики передачі земель в користування виключно на відкритих земельних торгах. [1, с. 2] Для порівняння, орендна плата земель державної власності, наданих у користування на безконкурентних засадах за договорами минулих періодів становить 940 грн./га. Держгеокадастр ініціював перегляд договорів для приведення умов користування державними землями до середніх по ринку.

Одним із драйверів зростання оренди приватних сільськогосподарських земель може стати відкритий ринок землі в Україні, який створить альтернативу для власника ділянки та

зробить земельні відносини в державі більш конкурентними. Станом на 1 січня 2017 в Україні укладено 4,8 млн договорів оренди земельної частки (паю), із них з фермерськими господарствами – 0,73 млн договорів. Більшість договорів (2,2млн) укладено на 8-10 років. У грошовому еквіваленті річна орендна плата по цим угодам складає 1249686,1 тис. грн., детальніше по досліджуваним об'єктам подано в табл. 1.

Порівнюючи проведення земельних аукціонів на території досліджуваних об'єктів, з 01.01.2016р по 01.02.2017р. – близько 97 аукціонів, встановлено, що найбільше було продано лотів, площею 15514,61га, земельних ділянок або права на них, цільове призначення яких - для введення товарного сільськогосподарського виробництва.

Станом на 24.02.2017 року, включено до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу права на них на земельних торгах: у Черкаській області – 580, у Чернігівській – 192, по Україні - 5265. Частка сільськогосподарських угідь підприємств, що контролюється холдингами, становить 30-45%. Земельний

банк, що контролюють агрохолдинги становить близько 400-600 тис.га в Чернігівській області та 200-400 тис. га в Черкаській.[1, с. 2]

Поетапний запуск ринку готує Держгеокадастр, адже для цього вже розробили Проект Закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 13.12.2016р. та інтерактивну публічну кадастрову карту України з окремою опцією «Розпорядження сільськогосподарськими землями». Спершу продаватимуть землі державної та комунальної власності, а через два роки перейдуть до приватних ділянок. З одного боку, така послідовність дозволить скоригувати процедуру, проте з іншого — знову затримуватиме реалізацію прав власників. [1, 5; с. 1]

Мінагрополітика має альтернативний сценарій: запускати ринок у форматі продажу прав оренди. Механізм полягає в тому, що власники залишатимуться незмінними, а орендарі використовуватимуть власні угоди для продажу. Таке право може стати новим видом банківської застави й допоможе залучити інвестиції у сільське господарство, що, відповідно, спричинить незначне зростання

1. Дані про оренду та продажу права оренди земельних ділянок на території досліджуваних об'єктів

Адміністративно-територіальна одиниця	Кількість укладених договорів оренди земельної частки (паю), тис.	Площа земель переданих в оренду за договорами, тис. га.	Плата за оренду земельних часток (паїв) в грошовому еквіваленті на один рік, тис. грн.	Перелік земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу права на них на земельних торгах	
				Кількість ділянок	Площа, га
Черкаська	296,71	789,1	88516,9	580	7834,74
Чернігівська	244,25	796,1	476422,1	192	7679,87
Всього по Україні	4800	16500	1249686,1	5265	107038,83

податкових надходжень. Щоправда, банки мовчать щодо перспектив так само, як досі не реагували на можливість запуску ринку землі. [4, с. 1]

Основних переваг проведення земельних торгів багато: аукціон дозволяє залучити значні додаткові кошти; на аукціон виставляється земельна ділянка з уже готовою землепорядною документацією, тобто набувач не витрачає час на самостійне проходження процедур відведення та погодження; продаж земельних ділянок на аукціоні є способом планування забудови території населеного пункту; серед економічних переваг для розвитку галузі стає поліпшення інвестиційного клімату, поповнення бюджетів всіх рівнів та наближення до рівня країн Євросоюзу в питаннях землеустрою, а за рахунок переходу незадіяних земельних ділянок у власність або оренду суб'єктів господарювання збільшується кількість робочих місць.

Процедура проведення земельних аукціонів, згідно Земельного кодексу України, включає в себе такі етапи:

1. Організатор земельних торгів (орган державної влади або орган місцевого самоврядування) визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами.

2. Прийняття рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про проведення земельних торгів.

3. Підготовка лотів до проведення земельних торгів, що включає: виготовлення, погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в

натурі (на місцевості); державну реєстрацію земельної ділянки; державну реєстрацію речового права на земельну ділянку; отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї; проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї; встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки; встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим за розмір орендної плати, визначений Податковим кодексом України;

4. Укладення договору між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів (суб'єктом господарювання, який має ліцензію на проведення земельних торгів) щодо проведення торгів.

5. Публікація у друкованих ЗМІ, а також на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України оголошення із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів. [3, с. 1]

У разі порушення встановлених правил проведення аукціону його результати можуть бути скасовані.

Введення землі в економічний оборот сприятиме становленню нових форм господарювання на селі, зростанню обсягів сільськогосподарського виробництва, надходженню інвестицій в аграрний сектор економіки.

Вивчено досвід міжнародного регулювання ринку землі та встановле-

но, що кожна країна має свої особливості, зокрема: у **Болгарії** придбати землі можуть громадяни Болгарії та ЄС, а також юридична або фізична особа, яка перебуває більше 5 років на території країни; у **Польщі** уряд обмежив площу - на одну фізособу 500 га орних земель; у **Румунії**, щоб стати власником земельної ділянки, досить мати професійну кваліфікацію, диплом, досвід управління аграрним сектором, при цьому допустима площа для фізособи – 100 га, громадянам ЄС дозволена купівля на умовах прямого цільового використання, а середня ціна - \$ 6,1 тис. за 1 га; в **Австрії** вартість 1 га вражає - \$ 42 тис.; **Ірландія** дотує населення, видаючи довгострокові кредити, що дозволило сконцентрувати 90% земель у приватній власності (особливістю ірландського земельного ринку є існування короткострокових, сезонних договорів оренди, що не потребують реєстрації), при продажу оплачується мито державі 1-8% від вартості землі, що становить \$ 39,3 тис. за 1 га; в **Іспанії** мораторій на продаж орного угіддя відсутній, що призвело до подорожчання земель до \$ 16,1 тис. за 1 га; **Німеччина** славиться традиційно високим рівнем автоматизації, механізації, впровадженням екологічних технологій в аграрному виробництві (податок при продажу оплачує покупець, його розмір не більше 3,5% від ціни угоди, земельні обмеження для своїх та іноземних громадян повністю відсутні); **Швейцарія** - одна з країн, де 100% земельної власності знаходиться у приватній власності, де зміна цільового призначення ділянки після продажу суворо заборонена, середня вартість землі по кантонах (провінціях) становить \$ 70 тис. за 1 га.

Кожна країна по своєму знайшла свій підхід розвитку земельних відносин, раціонального використання та охорони земель. Як свідчить досвід європейських країн, інституціональне середовище здійснення обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення направлене на оптимізацію сільськогосподарського землекористування.[6, с. 31]

Висновки.

Аналіз досвіду європейських країн свідчить про те, що інституціональне середовище здійснення обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення направлене на оптимізацію сільськогосподарського землекористування. Разом з тим, в Україні цей досвід поки що і не розглядається, особливо при проведенні земельних аукціонів.

Список використаних джерел

1. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру: офіційний сайт. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>
2. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» від 05.07.2012 № 5077-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/5077-17>
3. Земельні торги та етапи їх проведення. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.berdychiv-zem.gov.ua>
4. Офіційний сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minagro.gov.ua>
5. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»

- від 13.12.2016р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724
6. Третяк А. Проблеми реформування інституціонального середовища ринку пайових земельних ділянок та роль землеустрою у їх вирішення / А. Третяк, В.Третяк // Землевпорядний вісник. – 2015. - №6. – С. 28-32.
7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
- land and land a role in their decision]. Land Management Journal, 6, 28-32.
7. The civil code of Ukraine from 16.01.2003 № 435-IV. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

References

1. Ukraine State Service of Geodesy, Cartography and Cadastre. Available at: <http://land.gov.ua>
 2. The law of Ukraine «On amendments to the land code regarding the procedure for holding land tenders in the form of an auction» from 05.07.2012 № 5077-VI. Available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/5077-17>
 3. The land auction and stages. Available at: <http://www.berdychiv-zem.gov.ua>
 4. The Ministry of agrarian policy and food of Ukraine. Available at: <http://minagro.gov.ua>
 5. The draft law of Ukraine «On the circulation of lands of agricultural purpose» from 13.12.2016р. Available at: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724
 6. Tretiak, A., Tretiak, V. (2015). Problemy reformuvannya instytutsionalnoho seredovyshcha rynku payovykh zemelnykh dilyanok ta rol zemleustroyu u yikh vyrishennya [Restructuring institutional environment market share
- land and land a role in their decision]. Land Management Journal, 6, 28-32.
7. The civil code of Ukraine from 16.01.2003 № 435-IV. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
- ***
- Kustovska O., Grinchuk A.**
BEFORE THE SALE RIGHTS TO AGRICULTURAL LAND
- Proved the importance and benefits of the procedure of land auctions. The experience and features international regulation of land market and found that each country has its own peculiarities. Reviewed the results of auctions on the territory of the objects (Cherkasy and Chernihiv region).*
- Keywords:** land, auction, lease, land market, the organization bidding.
- ***
- Кустовская О.В., Гринчук А.Ю.**
К ВОПРОСУ ПРОДАЖИ ПРАВ НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- Обоснована важность, преимущества и процедура проведения земельных аукционов. Проанализирован опыт и особенности международного регулирования рынка земли и установлено, что каждая страна имеет свои особенности. Оценены результаты проведения аукционов на территории исследуемых объектов (Черкасская и Черниговская области).*
- Ключевые слова:** земельный участок, аукцион, аренда, рынок земель, организация торгов.