

УДК 332.22

Пендзей Любов Петрівна,
здобувач Державної екологічної академії
післядипломної освіти та управління



СУЧАСНИЙ СТАН, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

У статті розглянуто формування та особливості регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Проаналізовано нормативно-правову базу купівлі-продажу та оренди земель сільськогосподарського призначення в європейських країнах; питання ведення державного земельного кадастру і визначення ціни на земельні ділянки при купівлі-продажу. Запропоновано ряд заходів щодо формування нормативно-правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Ключові слова: ринок земель сільськогосподарського призначення, земельна частка (пай), оцінка земельних ділянок, іпотека.

Постановка проблеми. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних питань аграрної політики в Україні ускладнюється суттєвими інституційними недоліками в сфері регулювання земельних відносин, що також обумовлює необхідність здійснення урядом заходів не лише по безпосередньому забезпеченню функціонування ринку землі, але і по вдосконаленню правових механізмів зміни права власності на землю, подоланню бюрократичної протидії, підвищенню ефективності аграрного виробництва та оптимізації структури земельного фонду країни за типом власників та виробників [3].

Для успішного функціонування ринку землі необхідне чітке законодавче визначення права власності на земельні ділянки, умов їх оренди та регулювання земельних угод. Але наявності лише законів та правил ще замало. Необхідними передумовами для запровадження та функціонування цивілізованого земельного ринку є наявність відповідних інструментів (інститутів) для реєстрації земель та ведення земельного кадастру, забезпечення широкого розповсюдження доступної інформації про земельні ділянки, оцінки земель, проведення реєстрації угод, вирішення суперечок та спірних питань, оптимізації землекористування та здійснення контролю за розподілом земельних ресурсів. Оскільки визначення прав власності на землю, їх гарантування та управління ними прямо стосується обліку земель і земельного кадастру, з одного боку, та оцінки земель, з іншого боку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням проблеми формування ринку земель сільськогосподарського призначення, оцінки земель займаються такі науковці, як В. М. Другак, В. М. Заяць, А. Мартин, Л. Я. Новаковський, П. Т. Саблук, А. М. Третяк та ін. Питання регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, функціонування іпотеки земель знайшли відображення у працях



Д. Бабміндри, В. Борового, Ю. Микитенка та ін. Однак залишається ряд невирішених та дискусійних питань, що потребують подальшого пошуку шляхів їх розв'язання.

Постановка завдання. Метою статті є:

- формування та особливості регулювання обігу земельних ділянок;
- ознайомлення з нормативно-правовою базою купівлі-продажу та оренди земель сільськогосподарського призначення в європейських країнах;
- врегулювання питання ведення державного земельного кадастру і визначення ціни на земельні ділянки при купівлі-продажу.

Виклад основного матеріалу дослідження. Під ринком земель сільськогосподарського призначення, або обігом цих земельних ділянок та прав на них, зазначається не сам акт або право переходу земельних ділянок від одного власника до іншого шляхом продажу або купівлі, а весь комплекс відносин із руху сільськогосподарських угідь від одного користувача до іншого. Комплекс відносин охоплює всі операції по їх продажу, оренді, обміну, передачі у спадщину, суборенді, а також ті чи інші форми передачі відповідних юридичних прав на землю.

Тільки на основі системи кредитного забезпечення в країні можливий ефективний оборот земель. Для організації процесу купівлі-продажу, оренди, застави, успадкування та дарування земельних ділянок у сучасних умовах необхідна:

- належна інституційна інфраструктура (земельне законодавство, система державного земельного кадастру та реєстрації прав на землю, дані оцінки землі, професійні фахівці);
- наявність кредитних ресурсів і вільний доступ до них;
- система оподаткування, заснована на природничо-ресурсному потенціалі [6, с. 24].

До цього часу в Україні діє норма, яка обмежує участь у ринку деяких земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами [4].

Відсутність в Україні цивілізованого ринку землі негативно впливає на орендні відносини в сільському господарстві, породжуючи коло економічних проблем: відсутність можливостей щодо конкурентного продажу земельних ділянок збільшує пропозицію орендодавців землі, що обумовлює низькі ціни оренди. Невисокий рівень орендної плати обумовлює заниження цін на земельні ділянки. Як наслідок, окремі земельні масиви не знаходять орендарів і не використовуються [1].

Формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем, зокрема:

- повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення усіма суб'єктами земельних відносин;
- створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників;
- кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;
- раціональний перерозподіл та оптимізація використання земель сільськогосподарського призначення;
- встановлення об'єктивної ринкової власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту;
- стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок.

Регулювання ринкового обігу має включати, зокрема:

- встановлення на земельному ринку однакового порядку та умов для всіх його учасників;
- забезпечення вільного ціноутворення на земельні ділянки відповідно до пропозицій та попиту;
- справедливе оподаткування земельної власності та учасників ринку землі;
- створення умов для інвестицій, які стимулюють підприємницьку діяльність в сфері виробництва.

Законодавство багатьох європейських країн передбачає існування системи регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення, маючи з огляду на характерні історичні чи національні особливості, економічну чи соціальну ситуацію в кожній країні, свої відмінності [4].

У Данії закон встановлює верхню межу розміру власного і орендованого землекористування – 150 га сільськогосподарських угідь. Виняток робиться у випадку, якщо фермер доведе, що за специфікою його виробництва потрібно більше землі і ніхто із селян не проти цього. До бажаючих придбати додаткову земельну ділянку ставляться певні вимоги.

У Німеччині жодна ділянка не повинна бути меншою за 1 га. Максимальна площа у користуванні – від 400 до 500 га. На оренду поширюються ті ж обмеження, що і на купівлю.

У Фінляндії сільськогосподарські землі можуть бути передані тільки фермеру або особі, яка бажає ним стати.

Умови оренди сільськогосподарських земель в різних країнах доволі відмінні [5]. При цьому можна виділити два основні підходи при укладанні договорів оренди:

- термін оренди та граничні розміри орендної плати регулюються державою як правило, такі договори більш довготермінові та більш вигідні орендарям земельних ділянок;
- термін та ціна оренди визначаються виключно ринковими умовами. Договір оренди укладається лише після досягнення двосторонньої домовленості між землевласником та орендарем земельної ділянки.

У ринкових умовах ціна землі, як і будь-якого товару, залежить від попиту і пропозиції. Основна мета оцінки земель – надати право власності на землю грошове значення. За відсутності ринку важливого значення набуває інститут оцінки. Головна мета оцінки земель – надати праву власності на землю грошове значення. Існують два головні способи оцінки вартості земельної ділянки. Перший з них ґрунтується на продуктивності (доході). У цьому випадку процедура оцінки складається з розрахунку потенційної



продуктивності кожної земельної ділянки з метою визначення її дохідного потенціалу. Другий метод оцінки сільськогосподарських земель побудований на ринковій основі. Він передбачає визначення ринкової вартості кожної земельної ділянки на основі відповідних цін купівлі-продажу, що спостерігаються на ринку.

Правові засади проведення оцінки земель визначає Закон України «Про оцінку землі» та інші нормативно-правові акти. Для забезпечення земельного податку та орендної плати за землю, при передачі землі у власність, спадщину, під заставу та ін. застосовується нормативна грошова оцінка, проведена станом на 1 липня 1995 року. Кожен рік підлягає індексації залежно від рівня інфляції в країні [2, с. 23]. Нормативна грошова оцінка с/г угідь станом на 01.01.2011 р. індексується з урахуванням коефіцієнта індексації 3,2, а щорічний коефіцієнт індексації (K_i) розраховується за формулою:

$$K_i = \frac{I-10}{100},$$

де I – середньорічний індекс інфляції року, за результатами якого проводиться індексація. Якщо значення $K_i \leq 1$, індексація не проводиться.

За даними Державного комітету статистики України, індекс інфляції за більш як десять останніх років подано в таблиці 1.

Таблиця 1

Середньорічний індексації інфляції за 2001-2013 рр.

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
112,0	100,8	105,2	109,0	112,8	125,2	112,8	125,2	112,3	110,0	110,7	107,9	105,9

Коефіцієнт переходу визначається через добуток коефіцієнтів індексації за кожен рік, починаючи з 1996 року. Перегляд нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель по роках наведено в таблиці 2.

Таблиця 2

Корегування нормативної грошової оцінки с/г земель по роках, грн/га

Показники Роки	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002- 2004	2005	2006
Коефіцієнт індексації		1,703	1,059	1,006	1,127	1,182	1,02	1	1,035	1
Нормативна грошова оцінка	3499	5959	6311	6349	7155	8457	8626	8626	8927	8927

Оцінка земельних ділянок с/г призначення використовує поняття і принципи, що склалися в теорії та на практиці оцінки нерухомості в цілому й оцінки землі зокрема. Водночас визначення ринкової вартості земельних ділянок вимагає додаткових знань з ґрунтознавства, агрономії, землеустрою, економіки і організації сільського господарства.

Ціни, що формуються, будують прямо пропорційні попиту і обернено пропорційні пропозиції [2].

Висновки. Поряд із скасуванням мораторію на продаж земель необхідно продовжувати формування нормативно-правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.

До позитивних наслідків скасування мораторію можна також віднести наступні:

- більш ефективні власники стануть менше покладатися на субсидії з державного бюджету;
- уведення іпотеки на землю сільськогосподарського призначення сприятиме зниженню відсоткових ставок і зробить кредитування більш доступним для малих і середніх господарств;

- селяни, які бажають займатися несільськогосподарською діяльністю в сільських районах, зможуть продати свою землю, одержавши в такий спосіб початковий капітал для підприємництва.

Головним принципом розбудови системи реєстрації прав на нерухомість має бути єдність реєстру землі і нерухомості. Реєстр і кадастр необхідно вести в, єдиній установі. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає докладного нормативного регулювання та наявності ефективної, справедливої та дійової правової системи: суд, прокуратура, виконавча служба тощо.

Список використаних джерел

1. Артюшин В. І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / В. І. Артюшин, М. І. Кобець, М. І. Пугачов. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 60 с.
2. Боровий В. Аналіз обігу (купівлі-продажу) земель та оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення / В. Боровий, А. Олінович, О. Іванченко // Землевпорядний вісник. – №11. – 2013. – С. 20-24.
3. Ринок земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://shron.chtyvo.org.ua/>.
4. Ринок та оцінка земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://terland.gov.ua/401>.
5. Становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні: зміни, тенденції та світовий досвід [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/>.
6. Третяк А. М. та інші. Інституційне середовище іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх землеустрою в Україні / А. М. Третяк, В. М. Другак, А. О. Вольська // Земельне право. – № 8. – 2013. – С. 23-30.

Пендзей Л. П. Современное состояние, проблемы и перспективы формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Украине

Рассмотрено формирование и особенности регулирования оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения. Проанализировано нормативно-правовую базу купли-продажи и аренды земель сельскохозяйственного назначения в европейских странах, вопрос ведения государственного земельного кадастра и определения цены на земельные участки при купле-продаже. Предложен ряд мероприятий по формированию нормативно-правового регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Украине.

Ключевые слова: рынок земель сельскохозяйственного назначения, земельная доля (пай), оценка земельных участков, ипотека.

Pendzey L. P. The current state, problems and prospects of the formation of the agricultural land market in Ukraine

The formation and peculiarities of the transfer of agricultural lands are examined. The regulatory and legal framework of agricultural lands deals in Europe and the issue of the state land cadaster and pricing of land plots in the sale are analyzed. A number of measures to create a legal regulation of the agricultural land market in Ukraine are propounded.

Key words: agricultural land market, plot (share), assessment of land, mortgage.

