

*Флакей М. Г.,
здобувач вищої освіти,
Миколаївський національний
аграрний університет,
м. Миколаїв, Україна*

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Україна досить добре забезпечена земельними ресурсами країна. На її території знаходиться третина світових запасів чорнозему, вона вирізняється найбільшою площею землі на душу населення серед європейських країн. Сьогодні наша держава здатна щороку забезпечувати продовольством майже 180 млн людей [1, с. 75].

Водночас як негативний фактор слід виділити відносно високий рівень розораності сільськогосподарських угідь в Україні. У середньому цей показник становить 54% території. Крім того, в окремих регіонах України розораність землі досягає майже 90%. Для порівняння, за кордоном цей показник становить у середньому 35%, тоді як розораність у Болгарії – 29,9%, в Італії – 31% та у Франції – 33%.

Досить поширеним є надання переважного права купівлі землі відповідній організації, що спеціалізується на регулюванні ринкових операцій. Серед них можна виділити Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) у Франції, які користуються цим правом лише за умови, що це сприяє створенню нового сільськогосподарського бізнесу та розвитку сімейних форм господарської діяльності, а також як запобігання спекуляціям на ринку. Земельна політика країн Європейського Союзу спрямована на підтримку європейської моделі багатофункціонального аграрного сектора, в якому переважають малі та середні сімейні ферми та кооперативи, розвиток правової бази, що дозволяє гарантувати права власності на майно та землю, право користування, можливість використання природних ресурсів відповідної території з дотриманням охорони навколишнього середовища, державних традицій, врахуванням потреб суспільства нинішніх і майбутніх поколінь [2; 3].

Варто зазначити, що обов'язком держави, окрім запровадження правового регулювання операцій з нерухомістю, є також створення належних інфраструктурних можливостей для вільного здійснення кожним громадянином права власності на надану йому нерухомість. Зокрема, такі можливості має забезпечити повноцінне функціонування державного кадастру земель, державного реєстру речових прав на нерухоме майно в частині правильного та своєчасного внесення змін та повідомлення про права власності на земельні ділянки, а також затвердження детального порядку для здійснення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського

призначення, зокрема правильний порядок вчинення державними реєстраторами відповідних реєстраційних дій.

До основних перспектив розвитку ринку землі в Україні можна віднести:

1. Впровадження ІТ-технологій, які роблять сферу сучасного ринку нерухомості більш прозорою. За результатами програми Світового банку проводився моніторинг українських земель за супутниковими даними, наприклад, виявлено дивовижні результати – 20% незареєстрованих рослин.

2. Використання інтелектуальних технологій дозволяє істотно скоротити витрати. За допомогою супутникових даних можна відстежувати продуктивність і зміни клімату, а також визначати проблемні зони (наприклад, ерозію). Інноваційні технології, точні кадастрові карти та відкрита база даних допоможуть налагодити ринок нерухомості без ризику цінових спекуляцій.

3. Переважне право викупу для орендарів, критерії визначення того, хто може стати покупцем землі, дерегуляція та прозорість у процесі придбання державної та комунальної землі. Якщо вдасться реалізувати ініціативи щодо спрощення документообігу в земельній сфері, це буде хорошим сигналом для потенційного інвестора, оскільки значно зменшить ризики бізнесу, пов'язані з корупцією, бюрократією, колізійними нормами тощо.

4. Зміна статусу орендаря земель сільськогосподарського призначення на власника сприяє правовому захисту та підвищує зацікавленість у стійкій зміні якості ґрунтів. На жаль, багато фермерів в Україні сьогодні можуть побоюватися репресій з боку сумлінних бізнесменів і тривалих судових розглядів з цього приводу.

Розроблене законодавство передбачає встановлення обмеження загальної площі земель сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності громадянина та юридичної особи, а також пов'язаних з нею осіб. Нові обмеження не дозволяють мати у власності більш ніж 15% земель сільськогосподарського призначення в області та 0,5% земель сільськогосподарського призначення в Україні. Також буде забезпечено переважне право орендаря на купівлю земельної ділянки; передбачається обов'язок державного реєстратора вносити до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформацію про ціну (вартість) майнових прав, у тому числі прав користування. У разі якщо громадяни бажають придбати земельну ділянку, таке право буде гарантовано за умови належності цієї земельної ділянки для ведення фермерського господарства (фермерського господарства) власнику на праві постійного користування та праві довічного успадкованого володіння [4].

При цьому придбати її можна буде в розстрочку на строк до п'яти років за ціною, що дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок. Тому анонсовані Верховною Радою та Урядом України законодавчі зміни щодо продажу землі на електронних торгах є на часі, але; по-перше, залишити як альтернативу попередню (не електронну) форму торгів; по-друге, законодавець знову хоче врегулювати ці процедури, що, як зазначали раніше

експерти з питань чинного регулювання аукціонів, створює багато підстав для визнання їх недійсними. Законопроект №2194 також є важливим, оскільки він торкається дуже широкого кола земельних відносин щодо питань управління та дерегуляції, в одних випадках спрощуючи процедури (наприклад, щодо зміни цільового призначення землі), в інших – встановлюючи нові (примусове відчуження земель сільськогосподарського призначення від осіб, які не мають права їх власності) [5].

Вивчивши сучасний стан ринку землі в Україні та проаналізувавши досвід країн світу щодо регулювання ринку землі, можна зробити висновок про доцільність скасування мораторію на ринок землі та запровадження відкритого ринку. Через відсутність в Україні ринку землі гальмує її подальший розвиток агропромисловий сектор, який має значний потенціал. У статті визначено основні перспективи розвитку ринку землі в Україні, які дають змогу зрозуміти необхідність вирішення земельного питання найближчим часом, а саме моніторингу за допомогою ІТ-технологій стану земель, зниження ризиків корупції та бюрократії в цих питаннях, зміни якості та стану землі в довгостроковій перспективі, залучення іноземних інвесторів.

Список використаних джерел:

1. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними : Постанова Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413. URL : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF>
2. Полковниченко С. О., Седнівець М. М. Формування ринку землі в Україні в контексті економічної безпеки. *Науковий вісник Чернігівського державного інституту економіки і управління. Серія 1 : Економіка*. 2014. Вип. 1. С. 40-46.
3. Попрозман Н. В. Ефективність управління ресурсозберігаючими технологіями. Формування ринкових відносин в Україні. 2016. Вип. № 1(176). С. 54-59.
4. Хомутенко В., Волкова О. Ринок землі в Україні: передумови та наслідки. *Економіст*. 2011. № 11. С. 83–85
5. Проект закону «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення). URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=66587

Науковий керівник - *Слюсаренко А.В.*,
канд. екон. наук, доцент
кафедри економічної кібернетики і
математичного моделювання
Миколаївський національний
аграрний університет,
м. Миколаїв, Україна