

РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Сидоренко Андрій Антонович

здобувач вищої освіти, група № М-ЮД-322

Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Україна

Науковий керівник: Шаповалова Катерина Геннадіївна

доктор філософії в галузі «Право», адвокат, доцент кафедри безпеки та правоохоронної діяльності Західноукраїнського національного університету, старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін Навчально-наукового інституту права та інноваційної освіти

Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, Україна

Головним пріоритетом правової, соціальної, демократичної держави є забезпечення ефективної реалізації та захисту прав і свобод людини і громадянина. Використання корисних властивостей землі та розташованих на ній природних об'єктів задовольняє духовні, естетичні, оздоровчі, рекреаційні та медичні потреби громадян. У сучасних умовах реформування та оновлення земельного законодавства України особливого значення набуває аналіз усіх складових, які складають основу земельно-правової реформи України. Тому дослідження питань ринку землі України є одним із найактуальніших завдань як теоретичного, так і практичного характеру.

3 липня 2021 р. в Україні почав функціонувати ринок землі. Зараз він знаходиться на початковій стадії та з безліччю обмежень, у зв'язку з чим можна сказати, що ми лише на шляху запровадження вільних ринкових відносин у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. Незважаючи на загальноправильний вектор розвитку відносин, що пов'язані з ринком землі, аналіз правового регулювання та правозастосовчої практики виявляє певні проблеми та недоліки, що потрібно вирішити на законодавчому рівні.

Отже, 1 липня 2021 р. набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (надалі – Закон), відповідно до якого в Україні почав функціонувати ринок землі. Через півтора року, незважаючи на військові дії на території України, обіг земель продовжується і можна робити певні підсумки. Питання про впровадження обігу сільськогосподарських земель доволі дискусійне та заполітизоване. Хоча варто зазначити, що обіг земель відбувався і до набуття чинності Закону через укладення емфітевзису із заповітом, договорами міни та іншими юридичними конструкціями. Тому логічним буде висновок, що запровадження ринку землі, а отже, його легалізація та виведення його з «тіні» є безумовно позитивними змінами у законодавчій сфері. Проте не можна стверджувати, що на сьогодні ринок землі повноцінно функціонує, оскільки у правозастосовчій практиці виявлено питання, недоліки, невиконані завдання, що й обумовлює актуальність дослідження у цьому напрямку.

Відповідно до Закону ринок землі впроваджується у 2 етапи. З 1 липня 2021 р. по 31 грудня 2023 р. обіг земель сільськогосподарського призначення буде відбуватися між громадянами України. Максимальний обсяг – 100 га на особу. З 1 січня 2024 р. поряд з фізичними особами землю зможуть купувати також юридичні

особи, створені й зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та / або держава, та / або територіальні громади, територіальні громади та держава. Водночас максимальний обсяг придбаної землі може становити 10 тис. га [1].

Чи були обґрунтовані вищезгадані обмеження щодо недопуску на початковому етапі до обігу земель юридичних осіб та концентрації у власності в однієї особи не більше 100 га – предмет для дискусій. З одного боку, зараз ринок землі функціонує в так званому «тестовому режимі», у зв'язку з обмеженнями кількості транзакцій із землею не може бути великою. За таких обставин є можливість проаналізувати поведінку суб'єктів на ринку, виявити, які практичні проблеми виникають, та відповідно вирішувати їх у законодавчому полі. З іншого боку, як зазначають О. В. Лазарева, А. Ю. Мась, К. Ю. Борисевич одним з основних завдань ринку землі є забезпечення розширення інвестиційних можливостей для розвитку вітчизняного аграрного сектору та відповідно надходження в український бізнес іноземного капіталу, що дасть змогу підвищити конкурентоспроможність економіки як на внутрішньому, так і на зовнішніх ринках, досягти позитивного соціально економічного ефекту задля економічного зростання [2]. Погоджуємося з думкою А. В. Карюгіна та Т. В. Лобунець, що земля є основою для розвитку підприємництва в аграрному секторі, а функція ринку землі – надання можливості для фермерських господарств, які бажають розширити власне сільськогосподарське виробництво, придбати додаткову землю, збільшити зростання та масштаби своєї діяльності, перетворитися на малі сільськогосподарські підприємства [3]. Варто додати, що для активного інвестування в агросектор та пов'язану з ним переробну промисловість інвесторам потрібна надійна основа – земельний банк, що дасть можливість мати земельні гарантії. З огляду на те, що на сьогодні діяльність агровиробників пов'язана переважно з землекористуванням, а строк оренди в середньому становить 10 років, то, відповідно, формувати сталий земельний банк вкрай важко.

На сьогодні більшість земельних ділянок, що інвестиційно привабливі та можуть оброблятися, перебувають в оренді в агровиробників, у яких відповідно до норм Земельного кодексу України є переважне право на придбання цих ділянок. Зміст цього права полягає в тому, що якщо власник має намір продати землю, що використовується для розроблення родовищ корисних копалин або перебуває в оренді, він зобов'язаний звернутися до нотаріуса та зареєструвати у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно такий намір. Встановлений законом строк для такого звернення – не пізніше 2 місяців до дня укладення договору. Після цього нотаріус має 3 робочі дні для того, щоби повідомити суб'єктів переважного права про майбутній продаж землі. Після отримання повідомлення суб'єкт переважного права має один місяць на надання відповіді нотаріусу. У випадку, якщо він погоджується щодо ціни та умов продажу, то стає власником ділянки [4]. Враховуючи обмеження щодо недопуску на початковому етапі до ринку землі юридичних осіб, виникає ситуація, що в юридичних осіб від 1 липня 2021 р. до 1 січня 2024 р. виникає переважне право на купівлю земельних ділянок, що перебувають в них в оренді, проте реалізувати його, за винятком передачі такого фізичним особам, вони не можуть. Виходом у такій ситуації є передача переважного права фізичній особі (переважно це власники юридичних осіб чи їхні родичі). Проте вже сьогодні можна спрогнозувати, що такий «вихід із ситуації» згенерує безліч судових спорів у майбутньому. Варто додати, що в самому механізмі реалізації переважного права виникають непорозуміння через вищезгадану проблему наявності в юридичних осіб переважного права, яке не можна реалізувати [5, с. 148].

Крім того, в правовому регулюванні існують певні законодавчі колізії, пов'язані із реалізацією переважного права. Не рідкісними є випадки, коли земельна ділянка сільськогосподарського призначення перебуває у спільній частковій власності двох чи більше осіб і перебуває в оренді. У процесі продажу частки такої ділянки, відповідно до норм ст. 362 Цивільного кодексу України, у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів [6]. Проте водночас відповідно до норм ст. 1301 Земельного кодексу України в орендаря земельної ділянки також виникає переважне право на купівлю ділянки. З огляду на це виникає питання: чиє переважне право є першочерговим? Згідно зі ст. 131 Земельного кодексу України, укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України. У зв'язку з цим можна дійти висновку, що у вищеприписаній ситуації потрібно застосовувати норми цивільного законодавства. Варто додати, що переважне право співвласника походить з права власності, а переважне право орендаря – з права користування [7]. Оскільки чинне законодавство ставить право власності вище за право оренди в ієрархії речових прав на нерухоме майно, то в аналізованій ситуації співвласник матиме першочергове право. Такий висновок впливає з того, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» називає право оренди похідним від права власності, що є додатковим аргументом про те, що переважне право співвласника першочергове [8]. Проте для того, щоб уникнути потенційних спорів у такій ситуації, в ст. 1301 Земельного кодексу України доцільно внести норму, відповідно до якої під час продажу частки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, власниками якої є декілька осіб, першочергове право на її придбання має співвласник такої ділянки.

Не менш ваговою є проблема, пов'язана зі сплатою податку особою, що продає ділянку. Так, відповідно до ст. 172 Податкового кодексу України, під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами сторони повинні сплачувати податки та військовий збір, який встановлений Підрозділом 10 Перехідних положень Податкового кодексу України. Дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається на основі ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку [9]. Тобто сума сплати податку вираховується від суми, що не менша від експертної грошової оцінки або оцінки, визначеної за допомогою Єдиної бази даних звітів про оцінку земельної ділянки. Варто додати, що переважно при розпаюванні особи отримували у власність пай, що складався з 2 ділянок, одна з яких належала до угідь-ріллі, а інша до угідь-пасовища. Зазвичай рілля за площею більша, ніж пасовище та більш цінна з точки зору землеробства, адже це орні землі. Проте у процесі оцінювання розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку ціна у деяких випадках непомірно велика. Так, ціна земельної ділянки відповідно до вищезгаданої оцінки, що є ріллею, переважно збігається з нормативною грошовою оцінкою чи на 10–30% більша. Проте, коли йдеться про пасовище, то доволі часто така оцінка буває в 4-8 разів більша від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Це відбувається внаслідок того, що модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку може бути вибір неадекватних аналогів для порівняння, через що система може видати значно завищену вартість нерухомого майна і з цієї суми доведеться сплачувати податки. Можливістю зменшити податкове навантаження є звернення до суб'єкта оціночної діяльності. Проте в такому разі звіт про оцінку незалежного оцінювача вноситься до Єдиної бази даних, якщо його результати не перевищують 25% від оцінки Фонду держмайна України, а Фонд держмайна України проводить цей розрахунок за допомогою вищезгаданого модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку [10]. Через таку проблему суттєво зростає податкове навантаження на продавця земельної ділянки.

Починаючи із травня 2022 року, у міру відновлення доступів до державних реєстрів, ринок землі почав поступово відновлюватися. Варто зауважити, що з 24 лютого по 19 грудня 2022 року на ринку землі на площі 66631 га було укладено 36590 угод. Відзначимо, що Вінницька (7 тис. га), Кіровоградська (7 тис. га), Хмельницька (6,9 тис. га), Полтавська (6,9 тис. га) та Дніпропетровська (6,4 тис. га) області є регіонами з найактивнішим ринком землі під час війни (за кількістю угод та площею землі).

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX [11] знаменує перехід від статусу тимчасового порядку користування (оренди) земель сільськогосподарського призначення, запровадженого в умовах воєнного часу, коли не функціонував Державний земельний кадастр і Державний реєстр речових прав та не проводилися електронні земельні аукціони, до прозорого порядку на такі передачі в довоєнний період. У зв'язку із запровадженням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX запроваджуються наступні стандарти: 1. Оренда земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється за умови реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та реєстрації права на неї в Державному реєстрі речових прав. Водночас сільгоспугіддя, раніше передані в оренду без внесення відомостей до відповідного кадастру та реєстру, мають бути зареєстровані протягом двох місяців. 2. Встановлено пунктом 27 Перехідних положень Земельного кодексу України особливості правового регулювання земельних відносин у зв'язку з укладенням договорів оренди землі, передачею права користування землею, встановленням та зміною цільового призначення ділянок на час, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України рішеннями центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, яке застосовується протягом 30 робочих днів з дня прийняття такого кадастрового рішення і до дати прийняття рішення про відновлення функцій Державного земельного кадастру. 3. Відновлено передачу сільськогосподарських земель державної та комунальної власності у користування на земельних торгах. 4. Після введення воєнного стану припиняється автоматичне продовження (без згоди договірних сторін) договорів землекористування, термін дії яких закінчився. 5. Громадянам та юридичним особам, які набули право безстрокового користування земельною ділянкою, але не можуть бути суб'єктами такого права відповідно до Земельного кодексу України, надається

право викупу земельної ділянки з розстрочкою платежу. 6. В умовах воєнного стану допускається безоплатна приватизація земельних ділянок з будівлями і спорудами, що перебувають у приватній власності, та земель, переданих громадянам у користування до набрання чинності Земельним кодексом України. 7. Потужності з виробництва біометану можуть будуватися на сільськогосподарських угіддях, які є сільськогосподарським виробничо-переробним та складським комплексом. 8. Компенсація за втрати сільськогосподарської продукції та деградацію ґрунту внаслідок вилучення ріллі більше не застосовується. 9. Питання, що входять до сфери державного управління нерухомим майном, щодо якісної характеристики ґрунтів, заходів із захисту ґрунтів, обмежень у використанні ґрунтів регулюються на підставі документації із землеустрою у сфері охорони ґрунтів. Удосконалення законодавства про охорону земель сільськогосподарського призначення дозволить внести до Державного земельного кадастру інформацію, необхідну для розробки проектів відведення робочих земель та обліку кількості знищених територій, зокрема тих, що постраждали від агресії ворога. Це дає можливість вжити заходів, необхідних для виконання ремонтних робіт, оцінити розмір збитків і суму, необхідну для відновлення [12, с. 236].

В розрізі євроінтеграційних процесів скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель в Україні не уникнути. Модель земельної реформи, що орієнтована на запровадження ринку земель має захищати інтереси громадян України, а також юридичних осіб, вирівнювати умови здійснення бізнесу на різних рівнях, забезпечувати пріоритетний розвиток сільських територій і досягнення високих і стабільних показників сільськогосподарського виробництва та експорту продукції. Отже, запровадження ринку земель в Україні є одним із пріоритетних напрямків державної політики, а інвестиційна привабливість земельного ринку в Україні залишається на високому рівні. Проте, формування цивілізованого та прозорого ринку землі є дуже складним, поступовим і тривалим процесом [13, с. 101].

Підсумовуючи, варто зазначити, що забезпечення прав на землю має своєю основною метою створення найбільш сприятливих умов для фактичної реалізації норм законодавства і відіграє важливу роль в утвердженні верховенства права, демократії та існуванні громадянського суспільства.

Запровадження ринку землі та відповідно легалізація трансакцій із землею є позитивним вектором руху земельних відносин. Проте на сьогодні ми лише на початковому етапі шляху до запровадження справжніх, сталих ринкових відносин у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, що є важливою складовою земельної реформи в Україні. З огляду на численні обмеження не можна сказати, що ринок повноцінно функціонує і не завжди ці обмеження необхідні, але в перспективі розвитку відносин ми на правильному шляху, що дасть змогу створити привабливий інвестиційний клімат в агросекторі. Існує низка недоліків, неузгодженостей та прогалин у чинному нормативно-правовому забезпеченні передачі земель в Україні. Для того, щоб вирішити всі питання, порушені в цьому дослідженні, необхідно внести зміни до Земельного кодексу України. Однак, безумовно, позитивним є те, що законодавець звертає увагу на ці питання, а це означає, що це правильний шлях розвитку відносин у сфері передачі земельних ділянок.

Список використаних джерел:

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#n9>.

2. Лазарева О. В., Мась А. Ю., Борисевич К. Ю. Вивчення європейського досвіду функціонування ринку землі та його перспективи в українських реаліях. Інвестиції: практика та досвід. 2021. № 17. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/17_2021/7.pdf.
3. Карюгіна А. В., Лобунець Т. В. Ринок землі як інструмент активізації діяльності в аграрній сфері. Економіка та суспільство. 2022. № 39. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1377/1328>.
4. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
5. Грошко Б. Актуальні проблеми ринку землі – аналіз та пропозиції вирішення. Актуальні проблеми правознавства. 2023. № 1 (33). С. 147-152.
6. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. №435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1960>.
7. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
9. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
10. Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку : Наказ ФДМУ від 17.05.2018 № 658 зареєстрований у Міністерстві юстиції України 24.02.2021 р. за № 239/35861. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18#Text>.
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель : Закон України від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX. URL: <https://land.gov.ua/zakon-ukrainy-vid-19-zhovtnia-2022-roku-2698-ikh-pro-vnesennia-zmin-do-deiakykh-zakonodavchykhaktiv-shchodo-vidnovlennia-systemy-oformlennia-prav-orendy-zemelnykh-dilianok-silskohospodarskoho-pryzn/>.
12. Удовенко І.О., Шемякін М.В. Ринок землі: досягнення в умовах війни. Юридичний науковий електронний журнал. 2023. № 1. С. 235-238.
13. Гулюк О.Д. Перспективи запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні: європейський досвід. Студентський вісник Національного університету Водного господарства та природокористування. 2020. Вип. 1 (13). С. 98-101.