

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

С. В. Лавренюк

здобувачка вищої освіти першого (бакалаврського) рівня 2 курсу спеціальності «Право»,
навчально-науковий інститут права

Науковий керівник – к.ю.н., доцент О. М. Швець

*Національний університет водного господарства та природокористування,
м. Рівне, Україна*

У статті здійснено аналіз ринку землі в Україні. Зокрема було розглянуто нормативну базу, яка регулює земельні правовідносини, а також здійснено загальну характеристику ринку землі в Україні, а саме поняття, основні принципи ринку землі. Було здійснено аналіз розвитку ринку в Україні за останній період. Навели перелік переваг та ризиків розвитку ринку в Україні.

Ключові слова: ринок землі, державне регулювання, економіка, елементи.

The article analyzes the land market in Ukraine. In particular, the regulatory framework that regulates land legal relations was considered, as well as the general characteristics of the land market in Ukraine, namely the concept, the basis of the principles of the land market, was carried out. An analysis of market development in Ukraine over the last period was carried out. Listed the advantages and disadvantages of market development in Ukraine.

Keywords: land market, state regulation, economy, elements.

Тема ринку землі в Україні повсякчас є актуальною, оскільки саме ринок землі може стати одним із ключовим факторів у становленні економіки країни, сталого життя громадян та євроінтеграції. Загалом земельні відносини мають велике значення для розвитку держави, і ринкові відносини можуть удосконалити розвиток аграрного сектору.

Питання ринку землі було досліджено такими науковцями, як Ш. Ібатуллін, В. Торчук, Г. Шарий, І. Каракаш, Я. Кардаш та багатьма іншими.

Мета нашого дослідження полягає у з'ясуванні значення та перспектив розвитку ринку земель в Україні.

Ринок землі – це сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого ринку в процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування [1], тобто ринок землі – це сукупність суспільних відносин, які пов'язані з передачею та отриманням земельних ділянок.

Варто зазначити, що процес купівлі-продажу земельних ділянок в Україні до 2021 року був доступний не для всіх категорій земель. Зокрема, купівля продаж земель сільськогосподарського призначення до липня 2021 року була заборонена мораторієм. Повноцінний ринок землі, що став новим етапом розвитку земельної реформи, розпочав свою роботу 1 липня 2021 року. У 2022 році ринок земель не надовго припинив свою роботу через повноштабне воєнне вторгнення в Україну, але за 8 місяців своєї роботи було укладено 158 тис. угод купівлі-продажу, міни, дарування на площу понад 352 тис. га.

Не зважаючи на різні труднощі ринок землі в Україні все ж відновив свою роботу і продовжує функціонувати. На час до 2024 року купувати землю сільськогосподарського призначення могли виключно фізичні особи-громадяни України. При цьому було встановлено, що загальна площа земель сільськогосподарського призначення у власності однієї фізичної особи не може перевищувати 100 гектарів.

З 1 січня 2024 року таке право отримали також і юридичні особи. Але загальна площа сільськогосподарської землі у власності однієї юридичної особи не може перевищувати 10 тисяч гектарів. Такий розрив між площами у власності фізичних і юридичних осіб обумовлений тим, що юридичні особи будуть втілювати великі інвестиційні проекти. Враховуючи те, що фінансові можливості фізичних і юридичних осіб відрізняються, існує імовірність, що можливість юридичних осіб купувати землю може призвести до росту цін на землю.

Старту ринку землі в Україні, в процесі розвитку земельної реформи, передував складний етап законотворчості, результатом якого стали законопроекти про ринок земель, про обіг земель сільськогосподарського призначення, які так і не стали законами через значний супротив громадськості. Зрештою нормотворча діяльність увінчалася успіхом і Верховною Радою України 31.03.2020 року було ухвалено Закон України за номером 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Цей Закон прямо не регулює питання про ринок землі, але він вніс зміни до Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів щодо процедурних елементів купівлі-продажу землі.

Відповідно до чинного земельного законодавства можна виділити такі невід’ємні елементи земельного ринку:

- об’єкти – земельні ділянки, які перебувають в державній, комунальній та приватній власності;
- суб’єкти – громадяни та юридичні особи України; держава в особі органів державної влади, територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування; спільні підприємства; іноземні громадяни та особи без громадянства; іноземні юридичні особи; іноземні держави;
- інфраструктура земельного ринку;
- державна регулююча правова база.

Діяльність ринку земель ґрунтується на таких основних принципах:

- прозорість обігу земельних ділянок (прав на них) на ринку земель – передбачає доступність та чіткість інформації про умови та учасників земельних операцій;
- раціональне використання та охорона земель – ефективне використання земельних ресурсів з мінімізацією негативних впливів на навколишнє середовище;
- забезпечення конституційних гарантій та захисту прав суб’єктів ринку земель;
- аналіз та прогнозування сталого функціонування і розвитку ринку земель – систематичне оцінювання тенденцій ринку та вжиття відповідних заходів для забезпечення його стабільності;
- пріоритетність суспільних потреб – означає те, що потрібно враховувати інтереси суспільства та сприяти задоволенню їх потреб.

Питання про ринок землі в Україні досліджують багато науковців та експертів. Багато, хто з них вважає, що основна проблема сучасного землекористування в Україні полягає в тому, що використання земельних ресурсів не відповідає принципам раціонального природокористування, тому насамперед потрібно вдосконалити чинні нормативно-правові акти, які будуть спрямовуватися на покращення регулювання ринку земель [2]. Деякі науковці вважають, що необхідно удосконалити організаційні та інформаційні умови та процедури щодо реалізації ринкових механізмів, спираючись на досвід інших країн.

Важливо зазначити, як вважають деякі науковці, що забезпечення сталого розвитку ринку землі безпосередньо залежить від процедури його державного врегулювання. Державне регулювання – це «вплив держави, спрямований на досягнення цілей її економічної політики в умовах ринкової економіки [3]. Держава здійснює регулювання ринку земель, використовуючи механізми, основними серед яких є: правовий, адміністративно-організаційний та економічний тощо [3].

На цей час експерти виділяють низку проблем на ринку сільськогосподарської землі. Найбільша з проблем – це війна, що впливає на забруднення землі вибухонебезпечними предметами, призводить до руйнування інфраструктури та засобів агровиробництва, обмеження можливостей для імпорту й експорту. Частково ці проблеми вже вирішуються створенням ринку операторів протимінної діяльності, дипломатичними переговорами та побудовою альтернативних шляхів експорту, розвитком переробки тощо [2].

Ще в одну групу проблем експерти виділяють процес обміну земельними ділянками, який потрібно врегулювати на законодавчому рівні. Поки що агровиробники або домовляються на словах, або використовують обхідні шляхи: меморандуми про співпрацю, договори обміну земельними ділянками, протоколи тощо [2].

До переваг ринку землі, які відкривають великі можливості для юридичних і фізичних осіб в Україні можна віднести: залучення великих інвестицій; можливість збільшити свій земельний фонд, сприяючи впровадженню масштабних виробничих процесів і зменшенню виробничих витрат; ефективне використання ресурсів тощо.

Також, важливо збалансувати інтереси окремих власників землі та суспільства в цілому, щоб забезпечити стійкий розвиток аграрного сектору. Слід звернути увагу, що власник земельної ділянки повинен мати можливість вільно в межах чинного законодавства використовувати право розпорядження землею шляхом її продажу, дарування, міни, передачі в заставу, спадщину та оренду [4]. Також ми підтримуємо думку, що має бути й економічна мотивація виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок і їх покупців. При цьому покупці повинні мати відповідну платоспроможність і можливість отримувати прийнятний для них дохід від підприємницької діяльності в сфері сільськогосподарського виробництва. В свою чергу це вимагає створення сприятливого економічного середовища та інфраструктури земельного ринку [4].

До показників розвитку ринку землі в Україні за останній період можна віднести:

- за понад два роки з моменту відкриття ринку сільгоспземель вартість землі зросла на 10%, що еквівалентно зростанню вартості потенційної застави на 5,5 млрд дол. США;
- за період функціонування ринку загальна сума інвестицій у купівлю сільськогосподарської землі склала 17 млрд грн;
- станом на 1 січня 2024 року в обігу перебувало 1,05% від усіх сільгоспземель України. Загалом від початку 2024-го компанії продали понад 200 га землі з моменту відкриття ринку землі;
- було укладено 195,9 тис. угод купівлі-продажу сукупною площею 432,2 тис. га;
- прогнозується подальше зростання цін на земельні ділянки;
- зараз розвиток ринку землі в Україні є не стабільним, і це залежить не лише від економічних умов, але і від інших факторів.

Отже, розвиток ринку землі в Україні наразі знаходиться на своєму початковому етапі. Військові дії, що мають місце на території нашої держави, значно ускладнюють ринкові відносини, проте наявність в Україні достатньо чіткого та прозорого механізму обігу земель, в тому числі і сільськогосподарських, створює стійкі передумови раціонального функціонування ринкових правовідносин, що є невід'ємною складовою євроінтеграції України.

1. Алейнікова О. В. Державне регулювання аграрного сектора економіки в контексті продовольчого забезпечення населення України: теорія, методологія, сучасні механізми : монографія. Миколаїв, 2012. 485 с. 2. Зміни на ринку землі: чому це важливо. *finance.ua*. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/zminy-na-rynku-zemli> (дата звернення: 11.02.2024). 3. Касич А. О., Підкуйко О. О., Терещенко А. В., Тимошенко В. О. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/2_2020/5.pdf. (дата звернення: 11.02.2024). 4. Поняття ринку землі. *Бібліотека BukLib.net*. URL: <https://buklib.net/books/26213/> (дата звернення: 11.02.2024).