УДК 332.2

ВПЛИВ РИНКУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ НА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Прус Ю.О., к.е.н., доцент, Болжеларська Т.О.
Таврійський держаний агротехнологічний університет
імені Дмитра Моторного

Постановка проблеми. Україна володіє значним аграрним потенціалом, основою якого є одні з найбільших у світі запасів чорноземів. Земля як вагомий компонент продуктивних сил, до останнього часу не була інтегрована до цивілізованого ринкового обміну. Однією з найбільш проблем сьогоднішньої української економіки є формування цивілізованого ринку землі, належні умови для якого створюються досить повільно. Триваючий з 2001 року мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення зумовив неврегульованість багатьох питань земельних відносин і несформованість ринкової інфраструктури.

Результати досліджень. Результати досліджень. Ухвалення Закону №552 від 31.03.2020 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», Закону №711, від 17.06.2020 року «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель», Закону №1423 від 28.04.2021 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» є основою становлення більш ефективного земельного ладу в країні.

Встановлено, що з 01.07.2021 року до 01.01.2024 року право набути у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів (без урахування площі тих земельних ділянок, які були у їх власності до 01.07.2021 року) отримують тільки громадяни України. У тому числі їм дозволено придбання підмораторних земель, до яких ще належать земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельні частки (паї).

У порядку звернення стягнення на предмет застави такі підмораторні землі без жодних обмежень на загальну площу вже з 01.07.2021 року зможуть набувати у власність також банки. Передбачено, що такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності. На нашу думку, до 01.01.2024 року обсяг таких операцій буде незначним, адже не буде сформовано земельні масиви площею понад 100 га, які будуть більш-менш цікавими для майбутніх покупців на земельних торгах.

З виходом на ринок купівлі-продажу юридичних осіб будуть зростати обсяги земельних торгів, на яких банки будуть продавати власні землі, набуті ними у власність у порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Це почне відбуватися з 01.01.2024 року, причому підмораторні землі зможуть набути у власність юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, але тільки у випадку, якщо їхніми учасниками (акціонерами, членами) є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади. При цьому з 01.01.2024 року максимальна загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина збільшується до 10000 гектарів. І аналогічною є максимальна площа сільськогосподарських земель для юридичних осіб (за умови дотримання лімітів для кожного з учасників юридичної особи).

Разом з тим, обмеження земельного мораторію зберігаються в повній мірі на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономній Республіці Крим та місті Севастополь.

Закон про ринок землі суттєво обмежує існуючі можливості для придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Так, з 01.07.2021 року юридичні особи, зареєстровані в Україні, учасниками яких є українські юридичні чи фізичні особи, при тому що кінцевими бенефіціарами можуть бути іноземці, втрачають право на придбання будь-яких земель сільськогосподарського призначення. Тобто, йдеться й про непідмораторні земельні ділянки – землі підсобного сільського господарства, особистого селянського господарства (що були приватизовані в індивідуальному порядку, а не виділені з паїв), землі для садівництва і городництва тощо – які раніше не були обмежені в обігу.

Більше того, до схвалення цього питання на референдумі іноземцям, особам без громадянства та будь-яким юридичним особам заборонено придбання часток (акцій) в юридичних особах, які мають

у власності сільськогосподарські землі, у тому числі непідмораторні. Це означає, що з 01.07.2021 року на невизначений строк буде в певній мірі заблокована зміна учасників (юридичних осіб) в компаніях, що мають у власності хоча б одну ділянку сільськогосподарського призначення.

Також обмеження на володіння сільськогосподарськими землями не більше 10000 гектарів на одну особу враховує будь-які земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а не тільки підмораторні.

Встановлено, що порушення вимог щодо неможливості набуття сільськогосподарських земель окремими суб'єктами, а також лімітів у власності однієї особи, є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки. Конфіскація проводиться за рішенням суду, конфіскована ділянка підлягає продажу на земельних торгах, а отримана сума за вирахуванням організаційний витрат передається колишньому власнику ділянки.

З 01.07.2021 року скасовується заборона на зміну цільового призначення підмораторних земельних ділянок. Змінити цільове призначення ділянки буде можливо як на сільськогосподарські землі інших видів (наприклад, підсобного господарства), так і на землі для промисловості, комерційної забудови тощо.

Наразі змінити цільове призначення земельної ділянки приватної власності можливо за рішенням місцевої ради (в межах населених пунктів) або районної державної адміністрації (за межами населених пунктів). Проте, іншим важливим законом з питань земельної реформи (№1423 від 28.04.2021 року) передбачено, що ці повноваження повністю переходять до сільських, селищних, міських рад, у тому числі щодо земельних ділянок за межами населених пунктів.

Зміна цільового призначення як підмораторних, так і інших земельних ділянок сільськогосподарського призначення, може бути законним способом для виходу з-під дії заборон на відчуження, лімітів на концентрацію та обмежень на зміну учасників товариств, які володіють землями сільськогосподарського призначення.

Реалізація такого сценарію вимагатиме розробки відповідної технічної документації, її погодження та затвердження рішенням місцевої ради чи районної адміністрації та сплати втрат сільськогосподарського виробництва. Разом з цим, наявність довгострокової оренди земельних ділянок для цілей

сільськогосподарського виробництва може суттєво ускладнити можливість реалізації цього плану.

Таблиця 1

Прогноз структури землекористування після запровадження ринку купівлі-продажу землі

Показники	Фактично		При власності учасників після впровадження купівлі-продажу землі			
			50% від максимально дозволеної площі		100% від максимально дозволеної площі	
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
Сільськогосподарські підприємства						
Оренда	898,6	97,1	661,5	71,4	424,4	45,8
Власність учасників	10,3	1,1	247,4	26,7	484,4	52,3
Постійне користування	17,0	1,8	17,0	1,8	17,0	1,8
Всього	925,8	100	925,8	100	925,8	100
Фермерські господарства						
Оренда	251,5	77,2	141,5	43,4	31,5	9,7
Власність голови та членів фермерського господарства	27,5	8,4	160,9	49,4	294,3	90,3
Постійне користування	46,8	14,4	23,4	7,2	0,0	0,0
Всього	325,8	100	325,8	100	325,8	100

Передбачена можливість передачі переважного права на придбання земельної ділянки іншій особі – для цього орендареві достатньо тільки письмово повідомити власника. Імовірно, ця норма буде активно використовуватись орендарями-юридичними особами, які не матимуть права придбати земельні ділянки самостійно. При наявності коштів такі юридичні особи зможуть передати право придбання визначеним фізичним особам (зрозуміло, що це повинні бути пов’язані особи). Попередньо цим фізичним особам мають бути надані (подаровані, позичені тощо) кошти під купівлю підмораторних земель площею не більше 100 гектарів. Такі фізичні особи мають придбати земельні ділянки та укласти довгостроковий договір оренди

з юридичною особою, яка надала вказані кошти. А після 01.01.2024 року фізичні особи учасники такої юридичної особи зможуть отримати цю землю у власність як дарунок.

Закон №552 від 31.03.2020 року зберігає чинну заборону на продаж сільськогосподарських земель державної та комунальної власності. Разом з тим, особам, які мають право постійного користування, довічного успадкованого володіння такими землями або до 2010 року переоформили право постійного користування на право оренди, надається право викупу таких земельних ділянок без проведення земельних торгів, за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці.

За нашими розрахунками, учасники недержавних сільськогосподарських підприємств та члени фермерських господарств Запорізької області матимуть право викупити 60,3 % орендованих угідь, що становить 694,2 тис га, та 46,8 тис га фермерського постійного користування.

Окрім продажу можуть бути використані й інші способи відчуження земельної ділянки: обмін, рента, дарування, довічне утримання, спадковий договір (законодавством встановлено, що земельні ділянки с.-г. призначення можуть бути відчужені за договором дарування, довічного утримання, спадкового договору лише на користь іншого з подружжя, родичів (дітей, батьків, рідних (повнорідних і неповнорідних) братів і сестер, двоюрідних братів і сестер, діда, баби, онуків, правнуків, рідних дядька та тітки, племінниці та племінника, пасинка, падчериці, вітчима, мачухи), спадкування, довірчої власності, внесення до статутного капіталу (земельні ділянки с.-г. призначення без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянкине можуть передаватися власниками у заставу та не можуть бути внесені до статутного (складеного) капіталу).

Висновки. Передбачається поступове зняття обмеження земельного мораторію, надаючи з 01.07.2021 року спочатку 2,5 роки на придбання підмораторних земельних ділянок у власність громадян (в обсязі до 100 гектарів), а в подальшому, з 01.01.2024 року – на користь фізичних осіб та юридичних осіб, що мають українських бенефіціарів (в обсязі до 10000 гектарів). Паралельно вводиться можливість банків набувати право власності на підмораторні ділянки у випадку звернення стягнення на предмет застави.

Разом із цим, встановлюються спеціальні обмеження для набуття та володіння сільськогосподарськими землями для юридичних осіб,

які мають іноземних бенефіціарів. Ці правила поширюються на будь-які види земель сільськогосподарського призначення, у тому числі на ті, які раніше не підпадали під обмеження земельного мораторію та могли вільно відчужуватися. Порушення цих вимог створює ризик конфіскації та примусового продажу таких земель.

Список використаних джерел.

1. Прус Ю.О. Загрози економічної безпеки використання земельних ресурсів аграрних підприємств/ Ю.О. Прус, О.М. Петрига // Соціально-економічні проблеми розвитку бізнесу та місцевого самоврядування»: зб. матер. ІІ міжнар. конференц. – Ме-літополь: ТДАТУ, 2019 – С. 27-30.

2. Прус Ю.О. Фактори економічної безпеки аграрних підприємств / Ю.О. Прус, О.М. Петрига // Сучасні наукові дослідження на шляху до євроінтеграції: матеріали міжнародного науково-практичного форуму (21-22 червня 2019 р.) Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного; за загальною редакцією д.т.н. професора Надикто В.Т. – Ме-літополь: ФОП Однорог Т.В., 2019. – Частина 2. – С. 211-214.

3. Прус Ю.О. Земельний аудит як інструмент раціонального землекористування / Ю.О. Прус, Т.О. Болжеларська // Матеріали XII-ої науково-практичної конференції «Меліорація та водовикористання. Професійна освіта: стан та перспективи». Державний навчальний заклад «Якимівський професійний аграрний ліцей» / Укладачі: С. І. Мовчан (відповідальний за випуск), О.О. Дереза. ДНЗ «Якимівський професійний аграрний ліцей», Якимівка, 2021 р. – 109 с. С. 18-22.

4. Яворська Т.І., Прус Ю.О. Моделювання факторів підвищення прибутковості фермерських господарств як суб’єктів малого бізнесу / Т.І. Яворська, Ю.О. Прус // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) / За ред. Л.В.Синяєвої. – Мелітополь: Вид-во Мелітопольська типографія «Люкс», 2019. – № 1(39). – С.277-285.