

СЕКЦІЯ 1

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Бахур Олександр Валерійович,
доктор філософії в галузі права, адвокат,
доцент кафедри господарського та адміністративного права,
Донецький національний університет імені Василя Стуса

ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК (LAND BANK): ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНИМИ ЗЕМЛЯМИ

У 2023 році Фонд державного майна України, не зважаючи на триваючу широкомасштабну агресію російської федерації проти України, продовжував реалізовувати свої функції та повноваження, визначені законодавством України. У зв'язку з повномасштабним збройним вторгненням російської федерації та введенням воєнного стану Фондом внесено корективи у свою діяльність, оперативно вживаються відповідні заходи на виклики, які постали перед державою і Фондом зокрема.

Одним з важливих напрямів діяльності Фонду є удосконалення практики управління державним майном за рахунок цифровізації та спрощення процедур, оновлення менеджменту підприємств. Централізація управління державною власністю передбачатиме створення земельного банку, інвестиційного фонду нерухомості та суверенного фонду.

Зокрема, Фонд державного майна України та Кабінет Міністрів України планують централізувати всі державні землі сільськогосподарського призначення в єдиному суб'єкті для передачі в довгострокову оренду [1, с. 136].

27 липня 2023 р. Верховна Рада України ухвалила Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності», який запускає прозору оренду державних сільськогосподарських земель через онлайн-аукціони, дозволяє підвищити ефективність управління державними сільськогосподарськими землями, зокрема, шляхом створення Фондом державного майна України Земельного банку [2].

Загальна кількість державних сільськогосподарських земель наразі оцінена майже в 806 тис. га, з яких перебуває: 386 тис. га в управлінні Фонду державного майна України; 277 тис. га у Національній академії аграрних наук; 99,2 тис. га у Міністерстві юстиції України; понад 40 тис. га в інших міністерствах [3].

Як неодноразово заявляли представники Фонду державного майна України щорічно недобросовісні менеджери державних агропідприємств здавали бізнесу державні землі в оренду за сірими схемами, тобто державний бюджет України постійно недоотримував кошти від оренди державних земель [4].

Для порівняння: на кінець 2021 року земельний банк одного з найбільших агрохолдингів України, що здійснюють виробництво та експорт соняшникової олії, а також являються одним з провідних постачальників агропромислової

продукції на міжнародному ринку — Kernel, становив 506 тис. га. За 32 роки незалежності нашої держави жодне з цих державних сільгосппідприємств не сплатило майже жодної гривні в бюджет за оренду державних земель [5].

За розрахунками, що були здійснені попередньо, впровадження Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» дозволить не лише вивести з «тіні» близько 800 тис. га державних сільськогосподарських ділянок, використовувати їх ефективно та за призначенням, але й матиме вагомий економічний ефект, який складає понад сім млрд грн. на один календарний рік.

Інвестиційний інструмент «Земельний банк» надаватиме можливість інвестувати в оренду економічно вигідних ділянок (адже зазвичай — це вкрай родючі ґрунти по всій території України). Скористатися такою можливістю зможе будь-який резидент України як фізична, так і юридична особи. Термін оренди має не перевищувати 14 років для вирощування однорічних рослин і 25 років — для багаторічних. Такий термін оренди спонукатиме інвесторів ефективніше користуватися землею, дотримуватися інтенсивних технологій вирощування, застосовувати найкращі засоби захисту рослин та добрива.

Впроваджується принцип: якщо державне підприємство прибуткове, воно має корпоратизуватися у ТОВ зі збереженням 100 % частки держави, створити наглядову раду та автоматично отримати на 50 років в оренду свою землю, сплачуючи щорічно в бюджет щонайменше 12 % від її нормативно-грошової оцінки (з можливістю здавати в суборенду, однак теж на відкритому конкурсі). І навпаки: якщо підприємство збиткове та безперспективне, цю землю мають обробляти інші фермери та аграрії за прозорим механізмом. Для цього уряд буде вилучати земельні ділянки та через встановлений законом механізм передавати їх в оренду на відкритому аукціоні на Prozorro.Продажі тим, хто запропонує вищу орендну плату, а значить — вищий дохід для держбюджету.

Для оптимального ціноутворення стартова вартість оренди становитиме не менше 12% від нормативної грошової оцінки (НГО) ділянки. Очікується, що вартість за результатами земельних торгів буде зростати в рази, особливо за найбільш цінні земельні ділянки, які мають вигідне географічне положення, логістику, кращий бонітет, можливість меліорації тощо.

Успішність такого прозорого підходу до здачі землі в оренду можна простежити за результатами роботи з ділянками у комунальній власності (до речі, їх стартова ціна також становить 12 % від НГО). За даними системи Prozorro.Продажі, протягом всього періоду проведення земельних торгів (продаж та оренда) дохід від них перевищив 2 млрд грн. З них 38 %, або 754 млн грн, склала саме оренда комунальних земель, при чому зростання вартості від початкової досягло 430 %. Лише протягом 2023 року (станом на початок серпня) відбулося понад 5 тис. аукціонів щодо оренди комунальних ділянок з доходом 205 млн грн [6].

Нині Фонд державного майна України запустив сайт, присвячений створенню Земельного банку, здійснив інвентаризацію державних земельних активів, виділив частку, яка належать Фонду, визначив перелік підприємств, землі яких буде виставлено на аукціони оренди в першу чергу. На сайті

опубліковано актуальну інформацію, а також карту, на якій розміщені землі, які будуть акумулюватися в Земельному банку [7].

Таким чином, новий інвестиційний продукт «LandBank» забезпечить ефективне управління державними сільськогосподарськими землями, сприятиме позитивному економічному зростанню, шляхом додаткових надходжень коштів до бюджету України, стимулюватиме залучення інвестицій в агросектор України та розвиток підприємств. Крім цього, впровадження Земельного банку вплине на появу нових підприємств, які збільшать податкові надходження та створять нові робочі місця. До того ж, Земельний банк є важливою складовою впровадження земельної реформи та фактично останнім етапом її проведення.

Кожна державна сільськогосподарська земля має приносити прибуток до державного бюджету України, адже є недопустимим недоброчесне використання державних ресурсів в часи, коли держава потребує грошових коштів для зміцнення обороноздатності.

Література

1. Звіт про роботу Фонду державного майна України та хід приватизації державного майна у 2023 році. URL: https://www.spfu.gov.ua/userfiles/files/zvit_SPFU_2023.pdf (дата звернення 15.05.2024).
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності : Закон України від 27.07.2023 р. № 3272-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 88. Ст. 324. (дата звернення 15.05.2024).
3. Фонд державного майна активно працює над запуском проєкту «Земельний банк». URL: <https://www.spfu.gov.ua/ua/news/10445.html> (дата звернення 15.05.2024).
4. ФДМУ запустив онлайн-ресурс, присвячений Земельному банку. URL: <https://www.spfu.gov.ua/ua/news/9889.html> (дата звернення 15.05.2024).
5. Початок кінця «сірих» схем. Депутати відправили оренду державної сільгоспземлі на Prozorro.Продажі. Як це відбуватиметься, пояснили у Фонді держмайна. URL: <https://forbes.ua/money/pochatok-kintsya-sirikh-skhem-deputati-vidpravili-orendu-derzhavnoi-silgospzemli-na-prozorroprodazhi-yak-tse-vidbuvatimetsya-poyasnili-u-fondi-derzhmayna-27072023-15095> (дата звернення 15.05.2024).
6. Прозорі аукціони та Земельний банк — зелене світло для розвитку ринку державних земель. 09.08.2023 р. URL: <https://interfax.com.ua/news/blog/927748.html> (дата звернення 15.05.2024).
7. Земельний банк. URL: <https://landbank.spfu.gov.ua/> (дата звернення 15.05.2024).

