

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет права, публічного
управління та національної безпеки
Кафедра правознавства

Кваліфікаційна робота
на правах рукопису

Кваліфікаційна робота на правах рукопису

ДУБЕНКОВА МАРІЯ АНАТОЛІЇВНА

УДК 349.41

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**Проблеми правового регулювання ринку земель в
Україні**

081 Право

Подається на здобуття освітнього ступеня «Магістр»

кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ Дубенкова М.А.

Керівник роботи

Пархоменко Н.М.

Доктор юридичних наук

Житомир – 2020

Висновок кафедри правознавства за результатами попереднього захисту:

Протокол засідання кафедри правознавства № __ від «__» _____ 2020 р.

Завідувачка кафедри правознавства

к.ю.н., доцент

Р.Д. ЛЯШЕНКО

(підпис)

«__» _____ 2020 р.

Результати захисту випускної кваліфікаційної роботи

Здобувач вищої освіти Дубенкова Марія Анатоліївна захистила кваліфікаційну роботу з оцінкою:

сума балів за 100-бальною шкалою _____

за шкалою ECTS _____

за національною шкалою _____

Секретар ЕК

(підпис)

Т. П. Грушевська

АНОТАЦІЯ

Дубенкова М.А. Проблеми правового регулювання ринку земель в Україні– Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 081 – Право. – Поліський національний університет, Житомир, 2020.

У роботі наведені результати дослідження проблем становлення ринку земель в Україні. Визначено проблеми та особливості формування ринку земель. Встановлено, що неоднозначне ставлення до інституту приватної власності на землю сільськогосподарського призначення, занепад рентних відносин, відсутність правового регулювання забезпечення прав власності на землю сповільнюють розвиток ринку землі.

Розглянуто сутність і значення державного впливу на ринок сільськогосподарських земель, економіко-правові важелі регулювання. Проведено аналіз правових, соціально-економічних підходів мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Досліджено досвід правового регулювання ринку земель у європейській країнах та висвітлено альтернативні механізми запровадження ринку земель на основі досвіду зарубіжних країн.

Запропоновано ряд практичних рекомендацій щодо розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: ринок земель, землі сільськогосподарського призначення, правове регулювання, земельні відносини, земельна реформа, мораторій, державне регулювання.

SUMMARY

Dubenkova M.A. The problems of legal regulation of land market in Ukraine – Qualification work on the manuscript.

Graduation qualification for the master's degree in specialty 081 - Law. - The Poleski national University, Zhytomyr, 2020.

The work is devoted to the researching of problems of formation of land market in Ukraine. Identifies the problems and peculiarities of formation of land market. It is established that ambiguous attitude to the institution of private land ownership, the deformation of the rent relations, the absence of a mechanism to ensure property rights inhibit the development of a land market.

The article considers the essence and importance of state influence on the agricultural land market, legal and economic levers of regulation. The analysis of the legal, socio-economic approaches of the moratorium on sale of agricultural land. Investigated the experience of legal regulation of land market in European countries and consider alternative implementation mechanisms of the land market based on the experience of foreign countries.

Proposed a number of practical recommendations for the development of the market of agricultural land.

Key words: the land market, agricultural land, legal regulation, land relations land reform, a moratorium, government regulation.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ	
1.1 Передумови формування ринку земель в Україні	9
1.2. Сучасний стан ринку земель сільськогосподарського призначення	15
1.3 Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель	22
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1	28
РОЗДІЛ 2. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
2.1. Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення за діючого мораторію	30
2.2 Запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: передумови та наслідки	33
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2	39
ВИСНОВКИ	40
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	42

Вступ

Актуальність дослідження. Законодавство України гарантує право громадян на володіння, користування та розпорядження нерухомістю, у т. ч. і землею. Це право передбачене статтею 41 Конституції України: «Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним» [18]. Запроваджений мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення не співставляється з цими положеннями, він суперечить як Конституції України так і змісту ст. 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Відсутність належного правового регулювання ринку земель, що є у власності громадян та юридичних осіб, обмежує можливості щодо обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення та порушує конституційні права власників. Внаслідок недостатнього ресурсного забезпечення більшість питань запровадження дієвої земельної реформи до цього часу залишаються не вирішеними, а запровадження ринкових земельних відносин так і не стало запорукою формування сталого землекористування.

Потреба у відкритті ринку земель сільськогосподарського призначення зумовлена сьогоднішніми реаліями. Відкриття цивілізованого ринку земель створить кращі можливості для аграріїв для раціоналізації їх землекористування та кредитування. Земельний ринок тільки посилить зацікавленість землевласників у більш ефективному використанні власної землі та примноженні врожаю, що і варто визначити кінцевою метою проведення земельної реформи.

Сформульовані в роботі теоретичні висновки спираються на результати досліджень таких вчених-правознавців у галузі земельного права, як: Мартин А.Г., Федоров М.М., Мартинюк М.П., Зінчук Т.О. та інші.

Мета і завдання дослідження. Метою роботи є дослідження особливостей правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, його проблем та перспектив розвитку.

Для досягнення мети даного дослідження було визначено такі завдання:

- визначити передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення;
- дослідити сучасний стан ринку земель сільськогосподарського призначення;
- проаналізувати запровадження ринку земель у країнах Європи та на основі їхнього досвіду сформуванню сценарій відкриття ринку для України;
- проаналізувати сучасний стан земельних відносин в Україні, функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення за діючого мораторію;
- визначити наслідки запровадження в країні вільного обігу земель сільськогосподарського призначення.

Об'єктом дослідження виступають суспільні відносини, що виникають у сфері правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження є проблеми правового регулювання ринку земель в Україні.

Методи дослідження. Методологічну основу дослідження складають сукупність загальнонаукових та спеціально-наукових методів, серед яких: діалектичний, аналітичний, узагальнюючий, конкретно-пошуковий, статистичний, системний, структурно-функціональний, порівняльно-правовий та спеціально - юридичний метод. За допомогою діалектичного, аналітичного та порівняльно-правового методу у розділі 1 розкрито особливості сучасного стану ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, передумови його формування та досліджено досвід європейських країн. Структурно-функціональний метод та метод моделювання, аналізу та синтезу використано у розділі 2, що дозволило розробити пропозиції з удосконалення земельного законодавства та

запровадження ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Апробація результатів дослідження. Окремі результати та висновки, які отримані нами в ході дослідження, були предметом обговорення на засіданні кафедри правознавства Поліського національного університету та опубліковані у науковому фаховому виданні «Порівняльно-аналітичне право» (№ 1, 2020).

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що теоретичні висновки та практичні пропозиції, сформульовані у даній роботі, можуть бути використані у навчальній, нормотворчій та практичній діяльності, щодо запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення.

Структура та обсяг роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел (44 найменувань), загальний обсяг роботи становить 46 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

1.1 Передумови формування ринку земель в Україні

Проблематика регулювання ринку сільськогосподарських земель є найбільш важливою сферою державної політики України. Вона має вплив практично на усі сфери суспільного життя – від виробництва сільськогосподарської продукції до збереження ландшафтного різноманіття [23, с. 5].

Проблеми становлення ринку земель та включення сільськогосподарських земель у ринковий обіг були і залишаються недостатньо вивчені. В теорії і практиці це призвело до різних суперечностей, неузгодженостей, непорядкованості та до встановлення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Досить часто поняття ринку земель тлумачиться дуже вузько і зводиться суто до операцій з її купівлі-продажу землі. Насправді це набагато ширше поняття, в основу якого покладено юридично-правові та економічні відносини, що виникають між суб'єктами ринку земель під час здійснення земельних операцій. Ось чому, визначаючи термін «ринок земель», необхідно усвідомлювати, що земля є капіталом, а ринок земель – елементом земельних відносин [36, с.40].

У 1992 році в державі було запроваджено право приватної власності на землю. У процесі земельної реформи державою передано у власність громадян та сільськогосподарських підприємств близько 33 млн га земель сільськогосподарського призначення, а також видано громадянам державні акти на право приватної власності на земельні ділянки [16, с.25].

Ринок земель – це перерозподіл земельних ділянок між власниками і користувачами на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечують: купівлю-продаж, оренду, заставу земельних ділянок або прав

на них. Ринок землі заключає в собі визнання землі у якості товару та полягає у визначенні її.

Протягом тривалого часу в Україні науковцями та експертами у сфері земельних відносин сформовано достатню теоретичну базу щодо становлення ринкового обігу земель, проте й досі відсутня єдина стратегія його запровадження.

Прихильники ринкових відносин зазначають, що ринок сільськогосподарських земель повинен бути запроваджений, оскільки приватна власність на землю стимулює її більш ефективне використання, сприяє залученню інвестицій у сільську місцевість.

Мартин А.Г. підкреслює, що ринок землі виступає базисом будь-якої людської діяльності, є концентрованим вираженням взаємодії, з одного боку, виробництва, а з іншого, – розподілу і споживання створюваних предметів і послуг [23, с.8].

Варто погодитися з висловлюванням Беседи О.Л. – «ринок землі як саморегулююча в установленому правовому середовищі система складається з семи основних елементів: попит, пропозиція, ціна, менеджмент, маркетинг, інфраструктура, ділові процедури» [1, с. 38].

Формування обігу сільськогосподарських земель в Україні стало об'єктивною необхідністю розвитку нашої держави, законодавчого закріплення правових механізмів подальшого розвитку відносин власності на землю [28, с.28]. Земля в аграрному секторі є не тільки територіальним базисом розміщення виробничих об'єктів, а й головним ресурсом та найважливішим фактором виробництва.

Земельна реформа, яке триває в Україні вже понад два десятиліття, у зв'язку з недосконалістю інституційних інструментів регулювання земельних відносин перебуває ще у фазі активного розвитку, більшість цілей та завдань земельного реформування залишаються досі не вирішеними. Необхідною передумовою їх вирішення є завершення земельної реформи, важливою

складовою якої є запровадження ринку сільськогосподарських земель з відповідним інституційним забезпеченням його функціонування.

«Використання власності не може завдати шкоди правам і свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі» – зазначено у ч. 5 ст. 319 Цивільного кодексу України [39]. Тому специфіка та значимість земельних ділянок як об'єктів ринкового обігу є вагомим чинником для визначення чітких формулювань і розумінь земельного обігу в цілому.

Існує думка, що під ринком земель насамперед необхідно вбачати визначення вартості земельної ділянки. Так, М. Федоров підкреслює, що в основу земельного ринку має бути покладено не тільки визначення землі товаром з урахуванням її специфічних властивостей, а і включення землі як капіталу в економічний обіг на рівні з іншими засобами виробництва. Саме цей учений найточніше і найширше визначає поняття «ринок земель сільськогосподарського призначення», розглядаючи його як систему економіко-правових відносин, що забезпечує його суб'єктам здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею з урахуванням попиту та пропозиції [38, с. 74].

Головною умовою успішного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є створення такої моделі ринку землі, яка б відповідала економічним інтересам суспільства, при цьому поєднуючи в собі соціальні та екологічні фактори.

«Розвиток ринкової економіки в будь-якій країні можливий за наявності певних обов'язкових умов. Зокрема, до таких умов належать:

- наявність інституту національної системи формування обліку, оцінки об'єктів нерухомості й реєстрації прав на них;
- наявність інституту системи іпотечного кредитування під заставу землі як об'єкта нерухомості», зазначає у своїй роботі Л. Пендзлей [28, с. 82].

Земельна реформа, яка фактично поклала свій початок у часи здобуття державної незалежності України, основною своєю метою ставила заміну неефективного, технологічно відсталого колгоспного ладу, що орієнтувався на неефективне використання сільськогосподарських земель, на систему землекористування європейського типу, ґрунтовану на міцних фермерських господарствах, в основі функціонування яких лежить приватна власність на землю. «Сутністю такої мети можна вважати тезу відомого українського вченого А. Гальчинського: «Ринок і тільки ринок із усією його атрибутикою, і насамперед із конкуренцією та диференціацією, є єдино можливою конкурентоспроможною формою розвитку сільського господарства. Це не придумав хтось із учених. Така природа аграрних відносин. Політики, які стверджують протилежне, або, граючи в політичні ігри, лукавлять, або просто неuki у своїх професіональних пізнаннях» [5].

Європейський суд з прав людини встановив, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення порушує права землевласників. Ще гірше не визначає конкретний механізм, під час застосування якого можна подолати цю проблему. Водночас, ринок земель може функціонувати, за умови наповнення земельного кадастру повною інформацією про земельні ділянки та прийняття чітких та ясних у трактуванні законодавчих актів. Так, Європейський суд з прав людини зобов'язав Україну ухвалити закон щодо продажу земель сільськогосподарського призначення. Таке рішення Суд ухвалив за результатами звернення громадян Зеленчук та Цюцюри.

Формування ринку землі в першу чергу повинно бути економічно обґрунтованим з врахуванням світових ринкових цін на земельні ресурси, а також захищати національні інтереси України. Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення потребує запровадження ефективних державних регуляторних механізмів. Держава повинна залишити за собою право встановлення обмежень на ринковому обігу земельних ділянок, право вилучати їх у разі нецільового використання або порушення правил

відчуження, повинна здійснювати контроль над процесом ціноутворення, особливо на першому етапі його запровадження.

Одним із головних факторів, що сприяє ефективному функціонуванню ринку землі є наявність системи державних вимог і правил, які визначають діяльність суб'єктів щодо його регулювання. Беззаперечним, вважаємо, є той факт, що обов'язковість дотримання таких норм та засоби контролю за їх виконанням лежать в основі економічної влади держави.

Враховуючи нинішню ситуацію у сфері земельних відносин варто виділити наступні основні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення:

- забезпечення захисту прав на землю учасників ринку земель;
- нормативне забезпечення функціонування ринку земель;
- відкритість інформації щодо попиту і пропозиції на земельному ринку, а також щодо ринкових цін на землю;
- забезпечення доступного кредитування фермерам в умовах ринку земель;
- завершення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення.

Вибір ефективної моделі впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні може дати такі позитивні наслідки: перехід землі від неефективних виробників до ефективних; формування конкурентного середовища на ринку землі; перетворення землі на капітал, який може використовуватись для створення додаткового капіталу землевласників; підвищення інвестиційної привабливості українських земель; оптимізація структури сільськогосподарського землекористування; підвищення рівня кредитування агропромислового комплексу; зниження рівня «тіньового» ринку та корупції; зростання розміру орендної плати і відповідне зниження вартості (цінності) права оренди таких земель; збільшення доходів землевласників; створення нових робочих місць в сільській місцевості; збільшення доходної частини державного та місцевих

бюджетів, що дозволить збільшити фінансування сільської інфраструктури тощо.

Але свої цілі земельна реформа може досягти лише за умови фінансової, матеріально-технічної, інформаційної та організаційної підтримки держави та дотриманням принципів соціальної справедливості.

На нашу думку, для введення в ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення необхідно виконати велику підготовчу роботу. Основними передумовами для створення цивілізованого ринку землі та ефективного сільгоспвиробництва варто завершити інвентаризацію сільськогосподарських угідь, своєчасне оновлення Державного земельного кадастру та державних реєстрів. Крім того, перед запуском в Україні обігу земель сільськогосподарського призначення необхідно також напрацювати законодавчу базу щодо формування розвинутої мережі фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації.

Також необхідними буде створення фінансово-кредитної установи для забезпечення можливості одержати доступний іпотечний кредит на придбання землі тим, хто має бажання на ній працювати. Фахівці вважають, що кредит має надаватися під 1–2 % на 40 років. На жаль, в нинішніх умовах це можливе лише за допомогою міжнародного співробітництва, яке, в свою чергу, підтримує Україну у створенні цивілізованого ринку земель та цілком в цьому зацікавлений.

Як зазначив науковець А. Карпенко позитивною стороною функціонування ринку землі є можливість зробити оцінку землі більш прозорою та об'єктивною, що дозволить забезпечити зростання іпотечних інвестицій за рахунок кредитування. Такий ефективний ринок землі дозволить землевласникам перетворити свої активи на капітал, який можна буде використати для інших цілей, а кошти, отримані фермерами через іпотечну систему, – для фінансування розвитку господарської діяльності [14, с. 44-45].

Протилежною до попередньої є думка О. Шульги. Науковець вказує, що пільгове довгострокове кредитування не розв'яже питання застави землі, адже більшість не буде мати можливості повернути кредитів. Купівля землі відволікатиме капітал з виробництва, загостриться питання продовольчої безпеки держави, особливо коли буде знято мораторій на купівлю землі іноземцями [42, с.16].

Дійсно, вимога щодо необхідності скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення часто звучить у наполяганнях кредиторів та в заявах міжнародних партнерів. Зокрема, вона є важливою передумовою співпраці з Міжнародним валютним фондом, від якої в сучасних складних умовах важко відмовитися. В Угоді про асоціацію України з ЄС немає прямих зобов'язань щодо зняття цього мораторію, однак у ній ідеться про рівний рух товарів (тобто і землі) [2, с. 4].

Варто підкреслити, що земельний мораторій завдає суттєвих збитків українській економіці. У зв'язку з тим, що землю не можна продавати і купувати в державі немає повноцінного ринку землі, вартість землі значно занижена. А це впливає і на оренду, від якої власники паїв щорічно недоотримують близько 3 млрд доларів (за підрахунками Світового банку). Втрати державного бюджету від заниженої ціни на оренду становлять щонайменше 60 млн доларів. І ці цифри, до речі, стосуються лише зареєстрованих в земельному кадастрі земель. Скасування мораторію дало б можливість Україні щороку нарощувати ВВП на 1–1,5 % [2, с. 5].

1.2 Сучасний стан ринку земель сільськогосподарського призначення

Відповідно до ст. 14 Конституції України та ст. 1 Земельного кодексу України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. На сьогодні Україна має потужний потенціал земельних ресурсів, що створює об'єктивні передумови для забезпечення економічної, продовольчої та енергетичної безпеки нашої держави. Так, за даними Держгеокадастру України загальна площа земельного фонду України

становить 60,35 млн га, з яких 42,72 млн га – землі сільськогосподарського призначення (в тому числі рілля – 32,54 млн. га). При цьому частка земель сільськогосподарського призначення в загальній структурі земельних ресурсів України становить майже 71,0 %, що є одним із найвищих показників серед європейських країн.

Варто зазначити, що від початку реформування земельних відносин у сільській місцевості здійснено перерозподіл земель сільськогосподарських підприємств між різними формами господарювання.

За час проведення реформи, що триває з 1990 року, відбувся значний перерозподіл власності. Зокрема, у власність юридичних та фізичних осіб передано 31,0 млн. гектарів (51,3 %), при чому 30,6 млн. гектарів із цієї площі (98,8 %) – сільськогосподарські угіддя. Широкого розмаху в Україні набула оренда земель – наразі передано у користування 22,5 млн гектарів, із яких сільськогосподарські угіддя складають 21,9 млн гектарів (97,0 %). Це свідчить про переважно аграрну спрямованість земельних відносин в Україні.

За роки незалежності України земельні відносини реформувались у напрямку їх спрямованості до ринкових умов господарювання, де визначальним є інститут приватної власності. Складні та суперечливі процеси трансформації відносин власності у сфері аграрного землекористування призвели до того, що майже 28 млн га сільськогосподарських угідь спочатку були передані до колективних господарств, а згодом через недолугий механізм розпаювання земель передані в приватну власність.

У сучасних умовах сільське господарство країни відчуває гостру нестачу оборотних коштів, що унеможливорює здійснення процесу розширеного відтворення у аграрному виробництві. Недоступність до довгострокових кредитних ресурсів зумовлена недостатністю заставного майна, що викликає використання короткострокових кредитів, які надаються за високими ставками. Враховуючи ситуацію, яка склалася на ринку кредитних ресурсів та з метою створення доступу сільського господарства до

довгострокових кредитних ресурсів, необхідно розглядати землю як джерело заставного майна. Однак є ряд проблем, які пов'язані зі станом та розвитком ринку землі в Україні, що необхідно вирішити для досягнення оптимального співвідношення використання земель та обсягів кредитних ресурсів для забезпечення виробничого процесу в сільському господарстві.

Через мораторій на купівлю-продаж ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні не виконує важливих функцій, а саме: визначення реальної вартості земельних ділянок; стимулювання ефективного використання землі; регулювання процесів розподілу земельних ресурсів на макро- та мікрорівнях відповідно до змін попиту та пропозиції; забезпечення мобільності використання землі як фактору виробництва, що пов'язана зі зміною структури виробництва та можливістю альтернативного використання ресурсів; санації, тобто очищення через конкуренцію економічного середовища від неефективних господарств; інформування суб'єктів ринку про ціни, стан попиту та пропозиції [15, с. 665].

Сьогодні Україна перейшла вже до завершального етапу земельної реформи, що розпочалася 1991 р. з прийняттям Верховною Радою України Постанови «Про земельну реформу», що передбачає запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення. З моменту започаткування земельної реформи прийнято низку законів та підзаконних нормативно-правових актів (Кодекси, Закони України, Укази та Розпорядження Президента України, Постанови Кабінету Міністрів України, нормативні акти міністерств та відомств тощо) для формування широкого правового поля регулювання відносин між суб'єктами земельного ринку.

Характерною рисою сучасного стану ринку земель сільськогосподарського призначення є те, що фактично він не функціонує повноцінно та відкрито. Сільськогосподарські землі вважаються великим активом, який не задіяний у грошовому обігу України, відтак не приносить достойного прибутку власникам таких земель.

Наразі власник землі позбавлений такої правомочності як розпорядження своїм майном, що фактично є порушенням його права власності. Заборона вільного обігу землі перешкоджає встановленню дійсної ціни на землі сільськогосподарського призначення, перешкоджає процесу реально визначити землю як базову складову аграрного виробництва.

У зв'язку із відсутністю прозорого ринку сільськогосподарської землі в Україні існує велика кількість проблем, які можна класифікувати як такі, що стосуються незаконних схем «тіньового» відчуження та набуття земель, ті, які стосуються механізмів передачі землі в оренду, а також ті, які стосуються неефективного механізму державного регулювання земельних відносин.

Не є виключенням наявність обхідних механізмів набуття та відчуження землі нерезидентами, можливість використання застави як нетипового способу порушення мораторію та маніпулювання статутними документами з боку контрагентів.

Спостерігається високий рівень концентрації землі у користуванні аграрних холдингів, проблеми консолідації земельних ділянок у результаті заборони вільного обігу землі та низька вартість оренди за рахунок тиску на землевласників з боку орендарів. Не до кінця наповнений державний земельний кадастр, відсутність дієвої методики нормативної грошової оцінки землі та неефективна база нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини в Україні.

Усе це реалії сьогоденного стану земель сільськогосподарського призначення в Україні, і тільки цивілізований та належним чином врегульований законодавством обіг земель запровадить належні «правила гри».

На нашу думку, ринок земель сільськогосподарського призначення повинен існувати з обов'язковим державним регулюванням:

- по-перше, необхідним є завершення інвентаризації земель України;
- по-друге, створення чітких та зрозумілих алгоритмів щодо оцінки землі, щоб землю продавали та купували за міжнародними цінами;

- по-третє, затвердження програми соціально-економічного розвитку села;
- по-четверте, створення належного правового та кадрового забезпечення функціонування центрального органу виконавчої влади з питань земельних відносин в Україні;
- по-п'яте, необхідно мінімізувати дію корупції і покращити бізнес-клімат в Україні;
- по-шосте, врегулювання питання консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Першим кроком до запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні є прийняття законодавчого акту, який покликаний врегулювати функціонування ринку землі та сприятиме розвитку аграрної галузі України, підвищення вартості сільськогосподарських угідь.

З метою забезпечення реалізації конституційних прав власників земель сільськогосподарського призначення, прискорення створення в Україні правових засад для повноцінного функціонування ринку землі як важливого фактору підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, поліпшення умов для залучення інвестиції в аграрний сектор економіки, збільшення надходжень до державного та місцевих бюджетів, нинішнім урядом прийнято Закон України № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» (далі – Закон № 552) [31], який з 1 липня 2021 року має відкрити ринок землі в Україні.

Основні положення даного нормативно-правового акту такі.

1. Суб'єктами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в умовах ринку будуть: громадяни України, юридичні особи України, територіальні громади та держава. Також право набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення надається банкам, в порядку звернення стягнення на них як на

предмет застави. Такі земельні ділянки повинні бути відчужені банками на земельних торгах протягом 2 років з дня набуття права власності.

2. Об'єктами продажу стануть землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні частки (паї), земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства. Продаж земель державної та комунальної форми власності заборонено.

3. Тільки за умови схвалення на Референдумі дозволятиметься:

- купувати землю особам без громадянства, юридичним особам та іноземцям, набувати частки у статутному капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

- набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України.

4. За будь-яких умов заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення поширюється:

- на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону;

- якщо учасники юридичної особи є громадянами держави-агресора або окупанта;

- якщо неможливо встановити бенефіціарного власника або такі бенефіціарні власники зареєстровані в офшорних зонах;

- якщо бенефіціарним власником є іноземні держави;

- якщо щодо юридичних і фізичних осіб застосовано санкції, відповідно до ЗУ «Про санкції»;

- юридичним особам, які зареєстровані у державах включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

5. З 1 липня 2021 по 1 січня 2024 громадяни України можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею лише до 100 га. Загальна концентрація земель сільськогосподарського призначення у власності громадянина та/або юридичної особи (крім банків) не може перевищувати 10 тис га. Якщо буде встановлено, що при відчуженні земельних ділянок норми були порушені, правочин буде визнано недійсним та земельна ділянка буде конфіскована.

6. Ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за нормативну грошову оцінку таких земельних ділянок (до 1 січня 2030 року).

7. Розрахунки пов'язані зі сплатою ціни земельних ділянок проводитимуться в безготівковій формі. Укладання відплатних договорів заборонятиметься, якщо не будуть підтверджені джерела походження коштів.

8. Фактичним орендарям землі надано переважне право на купівлю орендованих земельних ділянок. Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано іншій особі, про що орендар зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки.

9. Земельна ділянка, набута особою, яка не може за законом належати їй на праві приватної власності та яка не відчужена нею протягом року підлягає конфіскації за рішенням суду з подальшим продажем ділянки на земельних торгах. Судові позови до суду про конфіскацію подаються органом, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель.

Не можна не відмітити, що даний закон має деякі прогалини, суперечливі положення, що можуть у подальшому призвести до двоякого їх трактування та неоднозначного сприйняття. До них можна віднести інститут переважного права, яке за Законом № 552 може передаватися іншим особам. Вказаний Закон № 552 не конкретизує, про чие переважне право на купівлю землі йдеться, та у якому порядку це право реалізовуватиметься, що в свою

чергу призведе до певних зловживань та порушень з боку продавців земельних ділянок. Норма, яка вказує на наслідки порушення граничної концентрації землі у одного власника також не прописана детально.

У разі порушення вимог щодо граничної площі земель сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності однієї особи, земельні ділянки, площа яких перевищує зазначені граничні розміри, конфіскуватимуться за рішенням суду. Ця норма не конкретизує, яким чином будуть визначатися земельні ділянки зі всього масиву належних особі земель, які підлягатимуть конфіскації.

Якщо запроваджені Законом № 552 норми не будуть відкориговані найближчим часом, ці питання, напевно, залишаться на вирішення правозастосовчих органів.

По своїй суті, положення Закону № 552 нагадують бланкетні норми, адже регулювання вказаних відносин (певні правила поведінки та наслідки їх вчинення або недотримання) відбувається на підставі інших актів законодавства.

1.3 Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель

Питання скасування мораторію та створення вільного ринку землі в Україні – це питання визначення вектору розвитку одного з найпотужніших секторів економіки країни. Наша держава є далеко не першою, а можливо й однією з останніх країн з демократичним устроєм, перед якою постало таке питання. Аналіз досвіду європейських країн, які успішно впровадили земельну реформу є ефективним інструментом для пошуку, адаптації та імплементації механізмів реалізації земельної реформи.

Незважаючи на індивідуальні особливості різних держав, порівняння досвіду земельної реформи в європейських країнах є ефективним інструментом для успішного запровадження ринку землі в Україні. Успішний досвід окремих країн світу може бути використаний у якості прикладу для формування рекомендацій щодо розвитку ринку землі в Україні.

Механізм реалізації реформи ринку земель в кожній країні має свої особливості, але спільним є той факт, що в жодній з аналізованих країн не існує обмежень на ціну землі, хоча й існують інші інструменти стримування, наприклад, обмеження максимальної та мінімальної площі землі, яку може придбати фізична або юридична особа.

Сьогодні в країнах Східної Європи більшість (50-70%) земель сільськогосподарського призначення знаходяться у приватній власності, ціна на землю досягає 10 та більше тис. дол. США за гектар; відсутні будь-які грошові обмеження. Сектор сільського господарства характеризується продуктивною працею та високою інвестиційною привабливістю на фоні скорочення його частки у структурі ВВП відповідних країн.

У європейських країнах вільне функціонування ринку землі призвело до значного зростання ціни на землю. Найвищі середньорічні темпи зростання ціни зафіксовані в Румунії – 40%, при цьому найвища ціна землі серед країн Центральної та Східної Європи в Польщі – \$8500/га – написано в аналітичному звіті «Створення вільного ринку землі с/г призначення в Україні» [33, с. 25].

Аналіз європейського досвіду показує, що в кожній з країн приватна власність та ринок землі сформовані з певною метою: для забезпечення високого рівня сільськогосподарського виробництва, для розроблення механізму соціального захисту населення, що проживає в сільській місцевості.

Європейські країни характеризуються високим рівнем економічного розвитку, соціальних стандартів та добробуту населення. Основними принципами політики розвинених європейських країн стосовно власності на землю сільськогосподарського призначення є забезпечення права на вільне розпорядження своїм капіталом, відкриття та ведення приватного бізнесу та відсутність дискримінації. Кожна з країн пройшла свій шлях розвитку та формування ринку сільськогосподарської землі, реформи проводилися в різні періоди і в різних умовах. Більшість країн стикалися з проблемами

неефективного виробництва, обмеженими ресурсами, високою інтенсивністю використання земель та великою фрагментацією ділянок.

Щодо нових країн Європейського союзу, то в жодній з цих країн немає цінової регуляції, обмеження щодо максимальної площі землі у власності присутнє лише в трьох країнах (Польщі, Угорщині та Румунії). «Рівень податкового навантаження при придбанні с/г землі в цих країнах є значно нижчим, ніж у старих країнах-членах ЄС. При цьому, в деяких країнах (Болгарія, Польща, Чехія) сільськогосподарські землі взагалі звільняються від оподаткування, що робить сектор привабливим для заняття фермерською справою. Хоча зараз абсолютна більшість нових країн-членів ЄС вже відкрила ринки для іноземців (в основному для резидентів ЄС), як правило, на певний період для іноземців там вводилися обмеження на володіння с/г землями. Ці обмеження діяли в середньому протягом 7 років після вступу країни до ЄС і були спрямовані на запобігання спекуляції с/г землями. Деякі країни швидше пройшли перехідний період лібералізації ринку землі (Естонія, Литва, Румунія, Угорщина), в деяких країнах процес затягнувся і триває досі (Болгарія, Польща, Хорватія). Також, після вступу країн до Європейського Союзу та відповідно лібералізації ринків в усіх країнах даної групи спостерігається активізація ринку. Наприклад, в Болгарії щорічний продаж на с/г земель до вступу в ЄС був менше 2,5% від загальної площі земель. А в період з 2006 до 2008 року цей показник зріс до 45%. У Чехії річний оборот придбаної сільськогосподарської землі був менше 0,5% від загальної площі с/г земель у період 1993-2001 років, в період 2002-2004 років він зріс до 1,5 %, а саме у 2005 році досяг 3.3%. У Румунії річний оборот ринку с/г земель перед вступом у ЄС був менше 1,5%; і в період 2005-2009 років зріс більше, ніж в три рази. Абсолютно в усіх нових країнах-членах ЄС після реформи ринку спостерігалось зростання цін на сільськогосподарську землю. А в Румунії, яка є одним з найбільш лібералізованих та відкритих ринків серед країн даної групи, мало місце найбільше зростання цін в перехідний період. За період 2002-2012 роки

CAGR ціни на с/г землю в Румунії становив 37,5%, а у 2005 році перед вступом країни до ЄС ціна на землю зросла майже в три рази порівняно з попереднім роком» - за даними аналітичного звіту «Створення вільного ринку землі с/г призначення в Україні» [33, с. 65].

Ринки нових країн-членів ЄС у своїй більшості є відкритими. При тому, що частка сільськогосподарського виробництва у ВВП та зайнятості постійно зменшується, продуктивність та рентабельність виробництва зростає. Після проведення реформи та перерозподілу с/г земель серед колишніх власників та селян ці країни зіштовхнулися з значною фрагментацією земель, яка негативно впливає на ефективність виробництва. Відповідно наразі в цих країнах ведеться робота щодо консолідації земель з метою підвищення продуктивності виробництва. Загалом, досвід нових країн-членів ЄС є дуже корисним для України. Адже, в 1990-х роках вони опинилися в подібних з українськими умовами, але вибрали більш швидкий та радикальний метод розвитку ринку с/г землі, що, в свою чергу, і призвело до різниці в сьгоднішніх показниках соціально-економічного розвитку України та нових країн-членів ЄС.

Зазначимо, що швидкість проведення реформи та лібералізації ринку с/г земель прямо пропорційна росту економіки та добробуту населення у нових країнах-членах ЄС. «Країни мають довгу історію розвитку та функціонування відкритого ліберального ринку землі с/г призначення, в них відсутні обмеження права власності на землі для фізичних та юридичних осіб з ЄС, здебільшого усунена регуляція цін та площі землі. При цьому, в даній групі країн регуляція земельних відносин власності все більше покладається на регіональні органи влади. У країнах Західної Європи (Австрія, Бельгія, Нідерланди, Німеччина, Франція, Швейцарія) ринок землі є лібералізованим та відкритим, відсутні повні абсолютні обмеження щодо іноземного капіталу. Проте у Франції, Бельгії та Австрії переважна більшість угод купівлі-продажу розглядаються та стверджуються локальними державними органами, на кшталт SAFER у Франції. Це значно ускладнює та затягує

процес купівлі та продажу, що негативно позначається на привабливості та динаміці ринку (наприклад, ціна сільськогосподарської землі у Франції складає всього \$7450)» - пише аналітичний звіт «Створення вільного ринку землі с/г призначення в Україні» [33, с. 33].

Для Данії, Фінляндії та Швеції характерними є значні екологічні податки та встановлена державна підтримка сільськогосподарських виробників. Земельна політика базується на тому, що фермер має господарювати на своїй землі та самостійно управляти своїм господарством. Не зважаючи на відсутність обмежень на придбання землі іноземцями, в цих країнах досить важко отримати право власності у зв'язку із вимогами щодо освіти, місця проживання та дуже високих екологічних стандартів. Великобританія та Ірландія, наприклад, ведуть іншу, більш лібералізовану політику регулювання відносин на ринку землі сільськогосподарського призначення, що стало причиною високого рівня ефективності та продуктивності сектору. Проте середня вартість сільськогосподарських земель в Ірландії та Великобританії є вищою, ніж в більшості країн ЄС, що часто перешкоджає розвитку та динаміці ринку, так як далеко не кожен бажаючий може собі дозволити придбати землю та зайнятися фермерською справою.

В таких країнах як Італія, Іспанія, Португалія та Греція ринок сільськогосподарської землі є розвиненим та відкритим. Винятком є Греція, там існує ринок формально, у зв'язку з можливістю купівлі-продажу землі, але фактично ринок є дуже нерозвиненим через відсутність розробленого кадастру, прогалин в законодавстві, значну бюрократію та корупцію. Греція є гарним прикладом того, що стан ринку землі – це обличчя цілої країни, індикатор загальної політики та економічного розвитку країни. А от у Італії, для прикладу, встановлено найвищий податок за реєстрацію угоди – 18% від ціни угоди, що значно підвищує загальні витрати на придбання ділянки.

Ринок землі сільськогосподарського призначення в описаних країнах в основному є відкритим та лібералізованим, а с/г виробництво –

високотехнологічним, продуктивним та ефективним. Після формування відкритих ринків спостерігалася консолідація земель з метою усунення значної фрагментації та підвищення продуктивності в секторі. Сьогодні ж значна увага приділяється збереженню навколишнього середовища та екологічним стандартам. В деяких країнах (Франція, Бельгія, Австрія) ринок контролюється спеціальними, на місцях агенціями, існують непрямі обмеження та складні процедури укладання угод. Це, в свою чергу, негативно впливає на динаміку ринку і ціну сільськогосподарських земель.

Водночас приклад Нідерландів, Великобританії та Ірландії, які є найбільш відкритими та лібералізованими ринками, підтверджує, що дерегуляції ринку землі, як правило, має позитивний ефект (ціна за 1 га с/г землі в Нідерландах \$63700, Ірландії – \$39300, Великобританії – \$31400) [33, с. 33].

ВИСНОВКИ ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

1. Сьогодні відносини, пов'язані із набуттям та розпорядженням земельними ділянками, регулюються Цивільним кодексом України [39], Земельним кодексом України [10], а також іншими нормативно-правовими актами. Однак положення зазначених актів не містять спеціальних норм, які б встановлювали порядок обігу земель сільськогосподарського призначення. Саме на запровадження ринку земель і був прийнятий Закон № 552, який і передбачає правовий механізм відчуження земель сільськогосподарського призначення.

В Україні прийнято низку нормативно-правових актів у галузі земельних відносин, серед яких Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який встановлює ряд запобіжників щодо захисту майнових прав власників та користувачів земельних ділянок. Це дає підстав стверджувати, що в нашій державі ведеться активна законотворча діяльність, яка спрямована на налагодження земельних процесів в країні, а саме приведення усіх законодавчих актів у відповідність до Закону № 552, аби з 1 липня 2021 року процес із продажу земель сільськогосподарського призначення був зрозумілим, справедливим та належним чином урегульований.

2. Стан ринку земель сільськогосподарського призначення, що діє за діючого мораторію варто визначити нерегульованим, що є причиною існування обхідних механізмів набуття земель сільськогосподарського призначення у власність. Прийнятий закон № 552 повинен встановити чіткі правила обігу земель сільськогосподарського призначення аби вивести ринок земель на цивілізований та справедливий рівень, де кожний масив та земельна ділянка відчужуються за чіткими правилами та належним контролем держави.

3. Європейський досвід запровадження ринку земель свідчить, що головною в цих країнах є не проблема земельної власності, а проблема прав та обов'язків власників і землекористувачів. Там, де земельні угоди є

об'єктами приватного володіння, рамки прав земельних власників все більше звужуються під впливом суспільних інтересів при одночасному розширенні прав або держави, або господарюючих суб'єктів – безпосередніх користувачів цих земель.

Серед найпоширеніших інструментів та обмежень, які використовують країни Європи у регулюванні ринку земель варто виділити наступні:

- обмеження щодо суб'єктного складу;
- граничні розміри земельних ділянок (розмір землеволодінь, які можуть перебувати в одного власника);
- переважне право на придбання землі для окремих осіб;
- заборона або обмеження на зміну цільового призначення землі;
- встановлення перехідного періоду, протягом якого діють тимчасові обмеження щодо купівлі-продажу земель для іноземців, юридичних осіб тощо.

Узагальнення досвіду зарубіжних країн, особливо країн Східної Європи дозволяє визначити такі основні характеристики процесу формування ринку землі, які можуть і повинні бути враховані українською владою, зокрема:

- тривалий період реформування та наявність підготовчого періоду;
- чітка регламентація цілей проведення реформ;
- обов'язкова гармонізація ринків землі та законодавства у рамках ЄС.

Метою встановлення таких обмежень є, в першу чергу, забезпечення суспільних інтересів при використанні землі, а також достатньої ефективності використання сільськогосподарських угідь.

РОЗДІЛ 2. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПРАВОВОГО РУГЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1 Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення за діючого мораторію

Як відомо, мораторій справляє значний негативний вплив на численні сфери суспільного та економічного життя України і стає на перешкоді її економічного зростання. Зокрема:

- позбавляє права розпорядження своєю власністю 7 млн власників земель;
- обмежує конституційні права особи;
- знижує конкурентоспроможність фермерських господарств;
- знижує прибутки аграрних підприємств;
- блокує створення робочих місць у селах та розвиток сільських територій;
- призводить до вимирання українського села;
- створює простір для корупційних схем;
- стимулює розвиток тіньового ринку земель сільськогосподарського призначення;
- сприяє рейдерству.

Оскільки землевласники не можуть вільно розпоряджатися земельними паями, єдиним способом передачі землі для користування іншим особам в Україні залишається укладання договору оренди. Тож, великі аграрні компанії віднайшли законний спосіб оминати мораторій і за договорами оренди зосередили під своїм контролем сотні невеликих (біля 4 га) земельних ділянок. З часу, коли був запроваджений мораторій, в Україні з'явилися десятки агрохолдингів із земельними банками в десятки й сотні тисяч гектарів.

Характерною рисою сучасного стану ринку земель сільськогосподарського призначення є те, що фактично він не функціонує

повноцінно та відкрито. Сільськогосподарські землі є величезним активом, який задіяний належним чином у грошовому обігу України, а отже не приносить достойного прибутку власникам таких земель.

У зв'язку із відсутністю прозорого ринку сільськогосподарської землі в Україні існує велика кількість проблем, які можна класифікувати як ті, що стосуються незаконних схем «тіньового» відчуження та набуття земель, ті, які стосуються механізмів передачі землі в оренду, а також ті, які стосуються неефективного механізму державного регулювання земельних відносин.

Зокрема:

- наявність обхідних механізмів набуття та відчуження землі нерезидентами, можливість використання застави як нетипового способу порушення мораторію та маніпулювання статутними документами з боку контрагентів;

- високий рівень концентрації землі у користуванні аграрних холдингів, проблеми консолідації земельних ділянок у результаті заборони вільного обігу землі та низька вартість оренди за рахунок тиску на землевласників з боку орендарів;

- не до кінця наповнений кадастр, відсутність дієвої методики нормативної грошової оцінки землі.

Найнебезпечнішим на сьогодні є те, що ніхто в Україні не має достовірної інформації про масштабність тіньових операцій у сфері купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення і чим ці негативні явища у майбутньому загрожують селянам та національній економіці – зазначає А. Третяк [37].

В Україні практика обходу законодавчих обмежень на земельному ринку існує вже багато років, що на сьогодні дає змогу усім бажаючим отримати у розпорядження багатий арсенал інструментів і механізмів, включаючи використання механізму законного «обходу» діючого мораторію шляхом здійснення різних операцій із земельними ділянками.

Закріплення мораторію на законодавчому рівні не виключає існування «тіньового ринку землі сільськогосподарського призначення» та можливостей законно оминати заборону купівлі-продажу земель цієї категорії [30].

Обмеження на ринку у вигляді мораторію, не означає відсутності самого ринку, це означає лише його деформацію та дискримінацію значної частини учасників.

На сьогодні експерти називають декілька способів обійти вимоги мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, серед яких найбільш розповсюдженими є зміна цільового призначення землі для подальшого продажу; продаж корпоративних прав підприємств, які укладали договори оренди; оформлення договору оренди, емфітевзису на 50 років і більше; створення фіктивних боргів у людини, щоб через суд конфіскувати пай.

Наявність транзакцій щодо ділянок – це і є ознака ринку земель. Шляхом оформлення спадщини, купівлі-продажу, дарування, емфітевзису (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), іпотеки відбувається економічний рух земельних ділянок. Наприклад, за два роки (з 2015 по 2017 роки) було здійснено 3,6 млн транзакцій зі зміни власника/користувача земельної ділянки, 89,5 % з них стосувалися саме сільськогосподарських земель. Майже 95% цих транзакцій (понад 3 млн), стосуються передавання землі у спадок або здавання в оренду. Домінує оренда – 76,1%. На спадщину припадає 18,3%, на купівлю-продаж – 3,1%, на міну і дарування – 1,6%, на емфітевзис – 0,8%, на іпотеку – лише 0,05%.

Щодо правового інституту емфітевзису, то він є досить дієвим інструментом в обході мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення.

Емфітевзис виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною

ділянкою для сільськогосподарських потреб. Він відрізняється від оренди тим, що в договорі емфітевзису не прописані часові обмеження, передбачається можливість продажу та успадкування права користування.

Одним з наслідків відсутності прозорого ринку землі є низька вартість оренди (наслідок тиску з боку орендарів та відсутності можливості обміну та консолідації). Власники землі не мають можливості розпоряджатися своєю земельною ділянкою в повному їхньому праві. В сучасних ринкових умовах практично єдиним способом передачі землі іншим особам є укладання договору оренди. Сьогодні оренда землі є дешевою, тому це вигідно аграріям. Дія мораторію призводить до того, що власник, який не в змозі самостійно обробити свою земельну ділянку, змушений її здавати в оренду.

Середній розмір орендної плати за 1 га сільськогосподарської землі становить 8218 грн, у тому числі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – 4631 грн. Орендна плата не може бути меншою розміру земельного податку для відповідної категорії земельних ділянок і не може перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки.

Таким чином, український ринок землі не стоїть на місці, навіть незважаючи на те, що наразі в Україні діє мораторій, який охоплює майже всі сільськогосподарські землі. Однак заборона не поширюється на оренду земель, тому в останні роки було орендовано 13,5 млн га. Цікава тенденція полягає і в тому, що кількість транзакцій, пов'язаних з сільськогосподарськими землями, істотно збільшувалася. Найбільше зростання було зафіксовано серед передачі в користування на правах емфітевзису, а найменше – передачі в іпотеку.

2.2 Запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: передумови наслідки

Наша держава пройшла важливі етапи реформування земельних відносин: здійснено роздержавлення і приватизацію більше 2/3 площі сільськогосподарських угідь, проведено їх нормативну грошову оцінку.

Проте, на сьогодні є достатньо неврегульованих питань правового, організаційного та економічного характеру.

Без прозорого ринку земель не можна говорити про повноцінний розвиток національної економіки та сільського господарства на ринкових засадах, оскільки його відсутність призводить до неможливості визначення реальної ринкової ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, ускладнюється налагодження взаємовигідних земельних відносин на селі, стримуються інвестиції у розвиток аграрного сектору і як наслідок це все перешкоджає соціально-економічному розвитку сільських територій.

Відповідно до чинного законодавства, в умовах дії мораторію власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення дозволено відчужувати земельні ділянки шляхом передачі їх у спадщину, передачі в оренду або обміну, при умові, що цільове призначення земельної ділянки не буде змінюватися.

Вивести ринок землі із під тіні можна лише шляхом запровадження цивілізованого та регульованого державою ринку землі. На першому етапі розвитку ринку варто визначити державний орган, який буде головним регулятором ринку, та надати йому право на викуп земельних часток (паїв) у населення, які виявлять бажання їх продати в період дії мораторію.

Найбільш обґрунтованими, на нашу думку, є результати дослідження Ю. Лупенка та О. Ходаківської, які вважають, що на першому етапі запровадження ринку земель повинно бути виключно для фізичних осіб, що дозволить сформувати конкурентоспроможні особисті селянські господарства та сімейні ферми, а також сприятиме забезпеченню продовольчої безпеки, розв'язанню проблем сільської зайнятості й обезлюднення сільських територій [22].

Сьогодні, в умовах відсутності ринку земель, власники земельних паїв, не маючи змоги самостійно господарювати на ній, можуть передати свій пай в оренду і отримувати орендну плату. Особливо це стосується пенсіонерів –

найменш захищеної категорії громадян, частка яких в загальній кількості власників паїв складає близько 48 %. При цьому близько 87% сільськогосподарських земель належать людям віком від 40 і старше, тобто громадянам пенсійного і перед пенсійного віку.

В результаті прийняття рішення про відміну мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні реалізується право власності людини у формі володіння, розпорядження та користування своїми активами. Населення України матиме змогу за власним бажанням продати, обміняти, здати в оренду землю по ринковій ціні, або навіть взяти кредит під заставу.

У дослідженні М. Мартинюка запропоновано п'ять концепцій ринку землі та обґрунтовано економічний ефект, який вони генерують. На основі обґрунтування альтернативних концепцій, дослідник дійшов висновку, що в основі «моделі земельної реформи повинні бути захист інтересів пайовиків, вирівнювання умов ведення бізнесу для гравців різного масштабу, забезпечення розвитку сільських територій і при цьому – збереження високих показників аграрного виробництва та експорту сільськогосподарської продукції» [26].

На даний момент, першочерговим завданням для уряду та громадськості має бути узгодження економічних інтересів зацікавлених сторін:

- землевласників, які формують ринкову пропозицію;
- бізнесу, який формує ринковий попит;
- держави, яка виконує функцію регуляторного органу.

Відміна мораторію в Україні призведе до створення потужного ринку землі, який, за нашими оцінками, згенерує близько 15-40 млрд доларів грошової маси в обігу: очікувані агреговані доходи населення від первинного продажу в період до 2025 року складатимуть \$8-25 млрд і близько – \$7-15 млрд – за рахунок орендних платежів.

При цьому, середня вартість с/г землі на початок функціонування ринку, згідно нормативній грошовій оцінці, складе близько \$1120/га. Середньостатистичне значення показника темпу зростання вартості землі складатиме 20% до моменту досягнення значення \$2400/га (2 та 3 сценарій) або \$4000, після якого значення темпу зростання становитимуть 2,55%.

За оцінками EasyBusiness, приріст ВВП у разі лібералізації ринку землі оцінюється в розмірі від 50 до 85 млрд в період до 2025 року, в залежності від динаміки показників розподілу площі, вартості оренди та ціни землі.

Оцінка сумарних податкових надходжень від операцій із землею за наступні 10 років складатиме \$0,57 млрд, які включатимуть надходження від податку на володіння, продаж та перепродаж.

Окрім цього, наслідками відміни мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення стануть:

- зростання доходу та купівельної спроможності селян;
- стимулювання розвитку банківської системи.

Внаслідок початку функціонування ринку землі зросте активність землевласників, що призведе до збільшення податкових надходжень до місцевих бюджетів.

Створення вільного ринку землі в Україні передбачатиме надходження іноземних інвестицій, також з відміною мораторію холдинги будуть зацікавлені у ефективному використанні власних ресурсів та вкладатимуть кошти у високотехнологічну обробку земель. Відкриття та лібералізація ринку землі сприятиме розвитку транспортної та соціальної інфраструктури у сільській місцевості. Інвестиції будуть надходити у різні галузі економіки: у створення та сприяння розвитку доріг, шкіл та дитячих садків, лікарень та закладів для розваг, проведенні електрифікації та газифікації, підключення інтернету.

Надходження інвестицій у сільське господарство та розвиток галузі створюватиме попит на продукцію інших галузей економіки (машинобудування, хімічна промисловість, транспорт). Також землевласники

зможуть отримати банківське фінансування під заставу землі для розвитку свого бізнесу, що сприятиме розвитку банківської сфери.

На наш погляд, ринок земель сільськогосподарського призначення повинен виконувати, зокрема, такі завдання:

1. Забезпечити конституційне право громадян на розпорядження своєю власністю
2. Забезпечити реалізацію раціонального та ефективного використання земельних ресурсів.

Вважаємо за необхідне також надати право державі вилучати земельні ділянки у разі погіршення їх якості через недбале господарювання. «Взагалі, важливим аспектом при запровадженні ринку сільськогосподарських земель є формування нормативно-правової бази та відповідних державних та регіональних інституцій контролю за еколого-агрохімічним станом ґрунтів. Через діяльність агрохолдингів та запровадження експорто-орієнтованої монокультури рівень розораності (78,3%) українських земель є загрозливим, що свідчить про високе антропогенне навантаження на ґрунтовий покрив та підвищує ймовірність виникнення загроз поширення ерозійних процесів та деградації земельного фонду країни. Також є необґрунтованою структура посівних площ, де суттєво збільшується площа під технічні культури за рахунок кормових культур, особливо соняшнику, як виснажливої для ґрунтів культури» - підкреслює у своїй роботі науковець В.Данкевич [7, с. 86].

З певною засторогою варто підкреслити, що за Законом № 552 держава не виступає активним учасником ринку земель сільськогосподарського призначення, що, на нашу думку, є доволі негативним фактором. Активна роль держави у ринку земель забезпечить охорону земель як найважливішого природного ресурсу, створить правові, економічні й організаційні умови для відкриття вільного ринкового обороту земель.

Наразі в нашій країні склалася ситуація, коли було здійснено роздержавлення земель, значний масив земельних ділянок перебуває в руках приватних власників, які, у зв'язку із дією мораторію на продаж земель

сільськогосподарського призначення адекватно не можуть реалізувати належне їм право власності. Але дана ситуація не означає, що держава не регулює ці процеси, держава в особі органів виконавчої влади здійснюють свої наглядові та контролюючі функції щодо землі.

Належно обґрунтований та врегульований з боку держави ринок сільськогосподарських земель є складовою загальної системи ринкових відносин. Функціонувати цивілізований ринок сільськогосподарських земель не може без участі держави. Повинні існувати дієві важелі впливу, створюватися сприятливі умови для раціонального використання земельних ресурсів, активізації конкурентних переваг ринку, а також забезпечення гарантій та захисту прав суб'єктів на ринку земель.

ВИСНОВКИ ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ

1. Проаналізувавши сучасні тенденції розвитку земельного ринку України, варто виділили три групи факторів, які позитивно впливатимуть на землевласників та землекористувачів після відміни мораторію:

1) свобода вибору (розпорядження власним майном, обмін паїв, продаж землі) полягає в тому, що зникне прив'язка власника землі до його угіддя.

2) у власників землі з'являється можливість вести переговори щодо оренди та продажу, або залучати кредитні ресурси під заставу.

3) перспективи розвитку сектору в цілому (можливість консолідації ресурсів). Створення спільних підприємств або сильних агрохолдингів призведе до зниження собівартості продукту та зростання конкурентоспроможності виробника.

2. Результати від впровадження реформи для простого населення проявляються в основному в появі нових можливостей таких як:

1) продаж (відміна мораторію в Україні дасть можливість землевласникам продавати землю, що призведе до акумулювання капіталу в розмірі більше від 10 до 25 млрд доларів в економіці ці призведе до зростання економічної активності населення).

2) кредит під заставу (можливість населення брати кредит під заставу землі, по-перше, дозволить селянам відкривати власну справу та стимулює розвиток малого та середнього бізнесу; по-друге, оживить банківську систему України за рахунок на зростання попиту на банківські послуги).

3) обмін (обмін паїв між землевласниками призведе до зростання мобільності населення, а також позитивно вплине на здатність формування більших земельних наділів та належної їх оптимізації (більше 100 гектарів).

4) оренда за ринковою ціною (відміна мораторію призведе до створення вільного ринку землі в Україні, наслідком чого стане зменшення залежності землевласників від орендарів та зміна умов оренди (зростання вартості та зменшення частки натуральної оплати).

ВИСНОВКИ

1. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні відбуватиметься у міру створення конкурентного середовища у національній економіці, розбудови спеціалізованої інфраструктури. Для того, щоб ринок земель сільськогосподарського призначення став цивілізованим, необхідно запровадити регульований оборот. Це передбачає не лише скасування мораторію на продаж землі, але й доопрацювання законів «№ 552 та «Про земельний кадастр», внесення змін до Земельного кодексу України. Наповнення земельного кадастру відомостями про земельні ділянки сільськогосподарського призначення та можливість відслідковувати трансакції по них є також найголовнішою умовою прозорого функціонування ринку. Повинна існувати можливість визначити реальне походження тієї чи іншої земельної ділянки і, відповідно, довести причетність до схем нелегальної торгівлі землею. Важливим кроком має стати включення земельних активів до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, що дасть можливість зберегти цілісні майнові комплекси в аграрному виробництві і забезпечити доступ власників таких підприємств до кредитних ресурсів.

2. Удосконалення системи адміністративно-правового регулювання процесу запровадження ринку землі доцільно здійснювати шляхом продовження формування необхідної законодавчої бази з питань землекористування і функціонування ринку земель.

3. Для ефективного впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні вважаємо за необхідне:

- завершити формування нормативно-правової бази ринку земель;
- сформувати інфраструктуру земельного ринку;
- завершити інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення;

– удосконалити систему обліку та реєстрації земельних ділянок та прав власності (налагодити обмін між реєстрами Мін'юсту та Державним земельним кадастром);

– провести оцінку земель для встановлення її реальної ціни;

– визначитися з органом, який буде вести моніторинг та контролювати збереження якості землі та відповідність використання земель за призначенням, забезпечити виконання екологічних вимог при використанні земель сільськогосподарського призначення;

– максимально спростити процедури оформлення угод з земельними ділянками та зменшити податкове навантаження.

4. До умовам ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель слід віднести такі:

- створення прозорого та зрозумілого закону, який встановить порядок купівлі-продажу земель;
- створення умови конкурентного середовища;
- наявність реальних цін на землю, що в свою чергу сформує попит на неї;
- створення ефективної системи ціноутворення на землю;
- створення спеціалізованої інфраструктури ринку земель (Земельний банк, інформаційні, консультаційні та посередницькі структури, страхові компанії тощо);
- зосередження контролю над ринком земель із боку держави, яка регулює перерозподіл земель, контролює їх використання за цільовим призначенням;
- створення дієвої системи захисту землевласників і землекористувачів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Беседа О.Л. Сучасний стан та перспективи формування ринку землі в Україні. URL: <https://www.pdaa.edu.ua/sites/default/files/nppdaa/2011/v2i3/37.pdf> (дата звернення 11.05.2020).
2. Беззуб І.О. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід: URL: <http://nbuviar.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf> (дата звернення 22.05.2020).
3. Бердніков Є.С. Відкриття ринку земель та розвиток Державного земельного банку. *Землевпорядний вісник*. 2012. № 11. С. 2–5.
4. Гмиря В.П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: сучасний стан та проблеми розвитку. *Економіст*. 2013. № 3. С. 34–35.
5. Гальчинський А.С. Земля і власність. *Дзеркало тижня*. 2005. № 43. URL: http://dt.ua/ECONOMICS/zemlya_i_vlasnist-45060.html. (дата звернення 13.04.2020).
6. Гречанюк Н. В. Стан та можливі шляхи вдосконалення адміністративного регулювання становлення ринку землі в Україні. *Право і суспільство*. 2014. № 11. С. 90-93. URL: http://nbuv.gov.ua/jpdf/Pis_2014_5_19.pdf (дата звернення 27.04.2020).
7. Данкевич В. Є. Розвиток земельних відносин в умовах глобалізації: монографія. Житомир, 2017. 392 с.
8. Дроздюк Т. М. Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні. *Економіка і право*. 2015. № 27. С. 238–244.
9. Жаліла Я. А. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналітична доповідь. Київ, 2011. 29 с.
10. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 14.05.2020).

11. Зигрій О. В. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми правознавства*. Тернопіль, 2016. № 3(7). С. 64–68.
12. Зінчук Т.О. Аграрна політика країн ЦСЄ у контексті інтеграції до ЄС: реалії та перспективи для України. *Економіка України*. 2006. № 34. С. 74-88.
13. Зінчук Т. О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С 84–92.
14. Карпенко А.М. Концептуальні засади організації ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка та управління АПК*. 2018. № 2. С. 40–47.
15. Карпова І.В. Ринок землі в Україні як чинник розвитку іпотечного кредитування аграрного сектору економіки: *Молодий вчений*. 2017. № 3(43). С. 664–667.
16. Кириленко І.Г. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні: *Економіка АПК*. 2012. № 5. С. 25–29.
17. Колесник І. А. Формування організаційно-економічного механізму іпотеки землі. *Економічний простір*. 2009. № 24. С. 131–137.
18. Конституція України від 28 червня 1996 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення 14.05.2020).
19. Криницька О. О. Формування ринку земель в Україні на основі трансформації земельно-майнових відносин. URL: http://nbuv.gov.ua/jpdf/ecinn_2013_55_10.pdf (дата звернення 08.05.2020).
20. Кукуруза Г. Проблеми земельної реформи, які вже стали очевидні. 2019. URL: <https://nv.ua/ukr/biz/expert./prezidentu-i-agrariyam-nuzhen-gramotnyu-kommunikator50046318.html> (дата звернення 17.04.2020).

21. Кулик В. М. Попередні підсумки та прогноз соціально-економічних і екологічних результатів земельної реформи: *Землевпорядний вісник*. 2007. № 1. С. 45–50.
22. Лупенко Ю.О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 5–15.
23. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: наукова монографія. Київ: Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с.
24. Мартин А.Г. Євсюков Т.О. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України: Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 2009. С. 289-292.
25. Мартинюк М.П. Економічні передумови та моделі запуску ринку земель в Україні: *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 16–21.
26. Мартинюк М.П. П'ять концепцій ринку землі: який економічний ефект вони генерують. *Економічна правда*. 2016. – URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2016/09/26/606501>. (дата звернення 26.04.2020).
27. Пекар В. Чи є відповідь на «земельне питання»? *Економічна правда*. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2017/10/10/629924> (дата звернення 22.05.2020).
28. Пендзлей Л.П. Формування та інституційне забезпечення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2015. № 4. С. 82–90.
29. Попов А.С. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення через механізм консолідації земель. *Економіка АПК*. 2018. № 4. С. 28–33.
30. Потлатюк В.С. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Вісник Сумського аграрного національного ун-ту. Серія «Фінанси і кредит»*. 2013. № 1. С. 200-206.

31. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення Закон України від 31 березня 2020 р. Офіційний вісник України офіційне видання від 12.05.2020 — 2020 р., № 36, стор. 7;
32. Спіжова М. О. Ринок землі сільськогосподарського призначення: сучасний стан та перспективи. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2018. № 46. С. 108–112.
33. Створення вільного ринку землі с/г призначення в Україні Аналітичний звіт. URL: https://www.slideshare.net/Easy_Business/ss-84109781 (дата звернення: 27.04.2020).
34. Степаненко Т. О. Теоретичні положення обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2017. № 3. С. 65–71.
35. Степаненко С. В. Інституціональний аналіз економічних систем (проблеми методології): монографія. КНЕУ. 2008. 312 с.
36. Ступень М. Г. Дума Ю. І. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку. *Економіст*. 2015. № 4. С. 40–41.
37. Третяк А.М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі: *Землевпорядний вісник*. 2009. № 6. С. 12-21.
38. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. 2007. № 5. С. 73-75.
39. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 14.04.2020).
40. Чепурнова І. Чи бути ринку землі в Україні. *Юридична газета online*. 2019. № 28-29. URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarnepravo/chi-buti-rinku-zemli-v-ukrayini.html> (дата звернення: 10.04.2020).
41. Чигрин О.Ю., Івахненко О.М. Реформування ринку землі: аналіз тенденцій на Україні та європейський досвід. *Сумський державний університет*. Суми. С. 159-167.

42. Шульга О. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. 2012. № 1. С. 13-23. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vknteu_2012_1_3.pdf (дата звернення: 10.04.2020).

43. Як на Вінниччині обговорювали удосконалення орендних відносин. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 8. С. 4-16.

44. Ярова Б.М. Герин А.Р. Перспективи відкриття ринку земель в Україні III Всеукраїнська науково-практична конференція «Проблеми та практичні питання щодо виконання робіт із землеустрою». С. 189 – 191.