

УДК 338.2

К. В. Наконечна,

к. е. н., доцент кафедри інноваційної діяльності в АПК НУБіП України, м. Київ

РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ В КОНТЕКСТІ ЙОГО ЛІБЕРАЛІЗАЦІЇ ТА ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ

K. Nakonechna,

Ph.D., associated professor of innovative activity

of AIC department of National University of life and science of Ukraine, Kyiv

REGULATION OF THE LAND MARKET IN UKRAINE IN THE CONTEXT OF LIBERALIZATION AND LIFTING OF THE MORATORIUM ON THE SALE

Здійснено аналіз правових, соціально-економічних підходів мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Висвітлено альтернативні механізми мораторію, які широко використовуються в розвинутих країнах. Охарактеризовано позитивні та негативні наслідки зняття мораторію. Охарактеризовано сучасні правові аспекти володіння землями сільськогосподарського призначення. Надано практичні рекомендації щодо зменшення негативних наслідків від скасування мораторію.

У статті зазначено про те, що перш ніж знімати мораторій на продаж землі потрібно забезпечити необхідне законодавче поле, що дозволить створити правові передумови для запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, який передбачатиме обмежене державне регулювання процедури відчуження власниками речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що забезпечить запровадження ринкового економічного обороту речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із одночасною мінімізацією його потенційних негативних суспільно-економічних наслідків.

The analysis of the legal, socio-economic approaches moratorium on sale of agricultural land has been done. The article deals with alternative mechanisms moratorium, which are widely used in developed countries. Positive and negative consequences of lifting the moratorium as well as modern legal aspects of ownership of agricultural land have been characterized. Practical advice on reducing the negative consequences of lifting the moratorium have been provided.

The article states that before removing the moratorium on land sales it is necessary to provide the legal framework, which will create legal conditions for the introduction of agricultural land market, which will provide limited State Regulation of the procedures alienation of owners of real rights on agricultural land, which will ensure the introduction of market economics of merchandise rights to land designation from agricultural enterprises while minimizing its potential negative social and economic consequences.

Ключові слова: мораторій, землі сільськогосподарського призначення, закон, аграрний ринок, державне регулювання.

Key words: the moratorium, agricultural lands, the law agricultural market, state regulation.

За 25 років з моменту оголошення земельної реформи Україна так і не визначилася, як розпоряджатиметься одним із головних своїх багатств. Практична реалізація реформи розпочалася ще 1992 року зі старту процесу роздержавлення земель сільськогосподарського призначення та запровадження мораторію на їх купівлю-продаж. Проте до логічного завершення — відкриття ринку землі — процес досі не дійшов. За цей час українська земельна реформа встигла стати найдовшою у світовій історії.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питаннями функціонування та розвитку ринку земельних відносин в Україні займалися такі відомі вчені-економісти, як: В.П.Галушка, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, Б.М. Косович, І.Р. Михасюк, Л.Я.Новаковський, П.Т. Саблук, А.Я. Сохнич, А.Г. Тихонов, А.М. Третяк, М.М. Федоров та інші. Становить інтерес регулювання земельного ринку в Україні у світлі його подальшої лібералізації та зняття мораторію на продаж.

Таблиця 1. Сільськогосподарські угіддя України та інших країн світу

Країни	Усього с.-г. угідь, млн га	У тому числі рілля, млн га / % у складі с.-г. угідь	У тому числі природні кормові угіддя, млн га / % у складі с.-г. угідь
Україна	41,6	32,5/78,1	7,9 / 19
Австрія	3,5	1,4/40	2,0 / 57,1
Білорусь	9,4	5,6/59,6	3,1 / 33
Велика Британія	17,6	5,7/32,4	11,1 / 63,1
Іспанія	30,2	13,7/45,4	10,3 / 34,1
Канада	73,4	45,7/62,3	27,9 / 38
Німеччина	17,1	11,8/69	5,2 / 30,4
Польща	18,7	12,6/67,4	4,0 / 21,4
Росія	210,2	122,6/58,3	78,0 / 37,1
Румунія	14,8	9,4/63,5	4,8 / 32,4
США	426,9	173,5/40,6	239,2 / 56
Франція	30,3	18,5/61,1	11,1 / 36,6
Швейцарія	1,6	0,4/25	1,1 / 68,8

Джерело: [8, с. 55].

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою дослідження є аналіз наслідків зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та його вплив на державного регулювання ринку земельних відносин, висвітлення позитивних та негативних наслідків від скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

За оцінками експертів, українські землі здатні забезпечити продуктами харчування 140—145 млн осіб, тому підвищення ефективності використання земельних ресурсів сприятиме збільшенню обсягів виробництва високоякісної, екологічно чистої продукції і забезпеченню продовольчої безпеки України, а також розширенню експорту сільськогосподарської продукції, збереженню ландшафтного і біологічного різноманіття країни.

Загальна територія України станом на 01.01.2012 р. становила 60354,9 тис. га, з яких 41557,6 тис. га або 68,86 % — сільськогосподарські угіддя. У структурі сільськогосподарських угідь рілля займає 78,1 % (32,5 млн га), що значно більше, ніж у європейських країнах і США (табл. 1). За часткою природних кормових угідь у загальній площі сільськогосподарських угідь (1 %) Україна значно поступається іншим країнам світу — в більшості європейських країн цей показник коливається в межах 30—40 %, а у Великій Британії і США становить 63,1 і 56,0 % відповідно. Все це є свідченням високого рівня освоєння і навантаження на сільськогосподарський ґрунтовий покрив, що підвищує імовірність виникнення загроз поширення ерозійних процесів та деградації земельного фонду країни [9, с. 25].

Історія мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення розпочалася одночасно із запровадженням права приватної власності на землю. Земельний кодекс України в редакції 1992 року (ч. 2 ст. 17) передбачив заборону протягом 6 років на відчуження приватизованих земельних ділянок, яка згодом була частково знята Декретом Кабінету Міністрів України "Про приватизацію земельних ділянок" від 26.12.1992.

У вигляді, наближеному до сучасного, мораторій був запроваджений з прийняттям 18.01.2001 Закону України "Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)". Закон забороняв відчужувати земельні частки (паї), "крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб". На прикладі даного Закону можна побачити, що запровадження заборони було скоріше політичним кроком і не обумовлювалося якимись реально існуючими проблемами чи загрозами. За даними Держкомзему України, на момент прийняття закону власниками було відчужено лише 355 тис. земельних часток (паїв), що складало лише 5,5 % відсотків їх загальної кількості, причому з них 4,1 % становило відчуження в порядку спадкування. Було продано лише 11,7 тис. земельних часток (паїв), що складало лише 0,2 % від загальної кількості. Згодом із прийняттям нового Земельного кодексу України від 25.10.2001 (далі — ЗК України) мораторій не лише не було скасовано, навпаки, його сферу було розширено. З 1 січня 2002 року ЗК України (п. 15 Розділу Х "Перехідні положення") заборонив відчуження не лише земельних часток (паїв), а й земельних ділянок "для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного

сільськогосподарського виробництва". Заборона мала діяти до 1 січня 2005 року, проте 06.10.2004 року, напередодні другого туру президентських виборів, Верховна Рада прийняла рішення про продовження мораторію до 1 січня 2007 року. Зараз же лунають заклики скасувати дію мораторію або, навпаки, продовжити її [4, с. 31].

Необхідно звернути увагу на те, що законодавство України гарантує право громадян на володіння, користування та розпорядження нерухомістю, у тому числі і земельними ділянками. Це право передбачене ст. 41 Конституції України, в ч. 4 якої проголошено, що "ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним". Ч. 1 ст. 4 Закону України "Про власність" встановлено, що власник "на свій розсуд володіє, користується і розпоряджається належним йому майном". Мораторій не узгоджується з цими положеннями, він також суперечить змісту ст. 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини та основних свобод.

Дискусії щодо доцільності скасування мораторію або, навпаки, його продовження, останнім часом є дуже популярними. Проте, на жаль, замість виважених аргументів з обох боків часто лунають політичні гасла. Дана стаття є спробою неупередженого наукового аналізу правових та земельпорядних аспектів мораторію.

Важливим завданням для формування ринку землі в Україні є формування законодавчої бази регулювання ринку землі. Посилення ролі держави щодо регулювання земельних відносин в Україні передбачає формування широкого правового поля, прийняття низки законодавчих актів, зокрема, Законів України: "Про ринок землі" (поки що Законопроект, який прийнятий у першому читанні), "Про іпотеку землі", "Про державний (іпотечний) банк", "Про оцінку земель", "Про державний земельний кадастр" та ін. Це є обов'язковою умовою успішного процесу становлення, а на майбутнє — функціонування ринку землі.

Також варто зазначити, що правове регулювання ринку земель в нашій державі здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", "Про землеустрій", "Про охорону земель", законодавства про приватизацію та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

У 2015 році Міністерство аграрної політики і продовольства розробили проект Єдиної комплексної стратегії розвитку сільського господарства та сільських територій на 2015—2020 роки, з метою підвищення конкурентоздатності сільського господарства і сприяння розвитку сільських територій на сталій основі відповідно до стандартів ЄС і міжнародних стандартів.

Відкриття ринку землі покликане залучити додаткові інвестиції в економіку, спростити земельні відносини й мобілізувати оборот землі. Розбіжності стосуються термінів та умов проведення реформи. Противники негайного введення вільного ринку землі вказують на недосконалість законодавчої бази, недоробки Державного земельного кадастру та цілу низку інших технічних нюансів.

Перед початком реформи потрібно визначити, хто має право купувати землю. За аналогією до досвіду європейських країн необхідно зберегти мораторій на торгівлю землями сільськогосподарського призначення для іноземців як мінімум на 10 років, особливо в умовах низької капіталізації цього активу. По-друге, визначити розмір земельної ділянки на основі принципу, що здавання землі в оренду власниками не має забезпечувати їм доходи рівня середнього класу. Інакше власники землі просто перестануть займатися фермерством. Третє питання — хто матиме пріоритет купівлі. Першочергове право можна віддати місцевим жителям, потім — українцям узагалі, орендарям і так далі [2, с. 35].

Згідно з прогнозом МВФ, за позитивного сценарію наш державний борг сягне 93% ВВП, у гіршому разі — 136% ВВП. Ще два роки Україна буде відсічена від приватних фінансових ринків — ніхто не позичить гроші країні із заборгованістю на рівні 136% ВВП. У цей час ми житимемо на якусь технічну фінансову допомогу, схоже, нам доведеться реструктурувати держборг. Це дасть нам змогу лише якось вижити, але не підніме економіку. Нині ВВП України становить лише 36% від того рівня, який вона мала на момент розпаду СРСР. Наша країна — друга найбідніша держава в Європі. Чому ж ми тоді баримося з приватизацією? Її потрібно провести не для того, щоб отримати гроші, а щоб змінити економічні відносини і сформувати працюючий ринок.

Прихильники зняття мораторію стверджують, що в Україні приватизовано близько 25 млн га земель (без урахування ділянок комунальної та державної форм власності). В Ру-

мунії, після зняття мораторію на продаж земель з 2014 року, 1 га сільгоспугідь коштує \$3500, у Бразилії — \$7000. Науковці оцінюють масштаб цієї проблеми в \$125 млрд, що виключено з української економіки [5].

Проте, на думку інших експертів, очікування, що після відкриття ринку землі до нас потечуть мільярди [доларів] інвестицій, — це міф. Перед цим необхідно визначити чіткі правила гри для власників землі. Жоден інвестор не дасть грошей на землю, якщо не буде чіткого розуміння предмета продажу і відповідного законодавства.

Противники зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення наголошують на тому, що на сьогодні суспільство до цього не готове. Основна причина — недієздатність судової системи. Не можна допустити такої ж приватизації, яка була в нас у 1990-х роках, коли ми втратили своє багатство. На сьогодні низька вартість землі як активу пояснюється відсутністю інвестиційної привабливості в країні. Тому нам немає чого продавати землю сьогодні за найнижчою у світі ціною. До цього питання можна повернутися через 4—5 років, або коли ВВП на душу населення досягне певного рівня. Коли наші заробітки досягнуть середнього рівня, судова система запрацює і суспільство буде не убогим, тоді ми зможемо сказати, що створили хороший інвестиційний клімат. До того моменту можна лише готуватися до зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Невирішеним залишається і питання статистики. Згідно з формою 6-ЗЕМ, на особисті селянські господарства в Україні припадає 3,7 млн га. При цьому, за даними земельного кадастру, ця площа становить 3,3 млн га, а Держстат називає цифру 2,6 млн га [5].

Іноземному капіталу не становить ніяких труднощів викупити корпоративні права підприємства, у якого сільськогосподарські землі перебувають у довгостроковій оренді. Навіть більше, в Україні ніхто і не приховує вартість таких угод. За словами експертів, вони коливаються в межах \$ 250—1.000 за 1 га. Але тут виникає питання, чи ставиться бізнесмен, причому неважливо який, до орендованих земель так само уважно, як він ставився б до приватної власності. Всі беруть землю в оренду і думають у короткій перспективі. А коли бізнесмен землю купив, то починає розуміти, що якщо він вичавить її, як лимон, то завтра у нього не буде можливості на ній сіяти. Агрохолдингам не вигідне скасування мораторію, оскільки, запрацювавши,

ринку землі спричинить збільшення як вартості самої землі, так і орендних ставок на неї. А це, у свою чергу, додаткові витрати для сільгоспвиробників. Інвестувати в купівлю земель для них теж недоцільно, оренда є менш затратною.

Експерти звертають увагу, що задача земельної ділянки в оренду в сучасних умовах не може компенсувати втрати від неможливості її продати, оскільки ставки орендної плати мізерні. Усереднені ставки оренди паїв сьогодні коливаються в районі 100 грн за 1 га на місяць. При цьому у 65—70% випадків орендна плата здійснюється раз на рік у натуральних показниках. Останні становлять від 2,5 до 3,5 т врожаю з паю. Тобто якщо господарство збирає в середньому 12 т з паю, то з них 3 т воно віддає орендодавцю. Це набагато менше ніж процентні ставки за депозитами, які сьогодні перевищують 20% річних [5].

За даними Оклендського університету, на 2014 рік загальний обсяг українських сільгоспугідь, контрольованих іноземним компаніям становив понад 2,2 млн га; дослідженнями також були виявлені важливі так звані "сірі зони" навколо землеволодіння в країні, і хто насправді керує землею в Україні сьогодні важко встановити. Компанії та акціонери, що володіють українською землею представляють різні країни світу. Датський "Тригон Агрі", наприклад, володіє більше 52 000 га. Тригон була створена в 2006 році з використанням стартового капіталу від фінських "заможних приватних осіб". До її найбільших акціонерів належать: JPM Чейз (Великобританія, 9,5 відсотків); Swedbank (Швеція, 9,4 відсотка); UB цінних паперів (Фінляндія, 7,9 відсотка); Euroclear Bank (Бельгія, 6,6 відсотка); і JP Morgan Кліринговий Корп (США, 6,2 відсотка).

Об'єднана фермерська холдингова компанія, яка належить групі саудівських інвесторів, контролює деякі 33000 га українському сільгоспугідь через Continental Farmers Group PLC [3, с. 42].

AgroGeneration, володіє 120000 га українських сільгоспугідь, зареєстрована у Франції, та більш ніж 62 відсотків своїх акцій керована SigmaBleyzer, Техаською інвестиційною компанією.

Американський пенсійний фонд NCH Capital контролює 450000 га. Компанія розпочала свою інвестиційну діяльність ще в 1993 одразу після розпаду Радянського Союзу. За останні десять років, компанія орендувала великі ділянки сільськогосподарських земель (від 2 до 6 га в розмірі) по Україні, об'єднавши

їх у велике господарство на сьогодні. За словами генерального партнера NCH Capital, Джордж Рор, договори оренди дають компанії право купити орендовані сільгоспугіддя як тільки мораторій на продаж землі в Україні буде скасовано.

Існує ряд компаній, які зареєстровані в податкових гаванях Кіпру, Австрії та Люксембургу, мають українське керівництво, часто об'єднують внутрішні та іноземні інвестиції. Деякі з них очолюють українські олігархи. Наприклад, Ukrlandfarming володіє 654 000 га землі, на яких вирощує ключові зернові культури, кукурудзу, цукровий буряк, олійні та кормові культури. 95 відсотків акцій Ukrlandfarming належать мільярдеру О. Бахматюку, 5 відсотків нещодавно були продані компанії Cargill. Аналогічно, Ю. Козюк, п'ята найбагатша людина України, є генеральним директором МНР, одне з найбільших сільськогосподарських підприємств країни, якому більше 360 000 га сільськогосподарських угідь.

З настанням політичної кризи, деякі з цих компаній, в основному українських, знаходяться в скрутному становищі. Одним із прикладів є зареєстрована на Кіпрі Мрія Агрохолдинг, яка володіє майже 300 000 га. У 2014 році вебсайт компанії (який на сьогодні не доступний в інтернеті), було зазначено, що 80 відсотків акцій Мрія Агрохолдинг які / були у власності родини Гута (український власник), решта 20 відсотків зафіксовано на Франкфуртській фондовій біржі.

Відповідно до нових джерел, влітку 2014 року компанія оголосила дефолт за своїми платежами для двох великих єврооблігацій, поставивши своє майбутнє під питанням. Компанія спочатку заручився підтримкою американської Blackstone Group і української Dragon Capital, проте втратила її вже через місяць; по аналогії відбулося і з міжнародною аудиторською фінансовою сервісною фірмою з Делойта.

Міжнародний Комітет Володарів Облігацій, який складався з декількох американських та англійських інвестиційних груп (у тому числі інвестиційного підрозділу компанії Cargill), які разом володіють більше 65 відсотків заборгованості єврооблігацій Мрія Агрохолдинг. Майбутнє цієї фірми незрозуміло за деякими джерелами, існує високий ризик банкрутства.

Інші українські компанії, зареєстровані в податкових гаванях також зазнають труднощів.

Sintal Agriculture Public Ltd, зареєстрований на Кіпрі, що володіє 150,000 га землі, при-

пинила торгівлю акціями на 29 січня 2014 року на Франкфуртській фондовій біржі "до подальшого повідомлення" після процедури банкрутства, що була порушено стосовно компанії. У 2013 році його сайт (нині неіснуючий також) показали, що 36,3 відсотків акцій компанії був у вільному обігу.

Можливість банкрутства цих корпорацій, і залучення західних інвесторів в у сфері кризового управління, піднімає питання про долю сільськогосподарських земель, якими вони володіють. У той же час, залишаються без відповіді питання щодо контролю сільськогосподарських угідь та яку роль будуть відігравати іноземні компанії та фондів, які вклали в ці компанії. Тим не менш, якщо все буде відбуватися за аналогією до сусідньої Румунії, то іноземний контроль над землями буде посилюватися.

Румунія має схожу історію розподілу колективізованих господарств, даючи право власності на землю колгоспникам і введення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Лазівки в національному законодавстві країни створили можливості для іноземного контролю землі через процедури банкрутства. Як задокументовано Дж. Боуніол, банкрутство національних агробізнесу відкрило шлях для іноземного контролю сільгоспугідь Румунії.

Проте незрозуміло, чи саме такий сценарій матиме місце в Україні. Крім того, викликає багато питань ситуація навколо власності на землю в Україні.

Можливо, найбільш важливим є питання про те, чи зростаюча концентрація української землі в руках кількох олігархів та іноземних корпорацій може принести користь країні, її народу та її економіці.

Між тим, вважаємо, що при вирішенні проблем обезземелення селян та запобігання спекуляції цілком можна використати альтернативні механізми, відомі у світі.

Наприклад, Закон ФРН "Про поліпшення агроструктури і забезпечення сільськогосподарських і лісгосподарських підприємств (закон про оборот земельних ділянок)" від 28.07.1961 передбачає дозвільний порядок відчуження земельних ділянок. Всі землі більше 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевих органів влади. Для цього розроблена спеціальна дозвільна процедура, що передбачає обґрунтування потенційним покупцем купівлі землі, а також надання свідоцтва про його професійну підготовку. Відмова у видачі дозволу можлива лише з підстав, визначених законом: (1) коли купівля-продаж зе-

мельної ділянки пов'язана з "нездоровим перерозподілом земель" (зокрема, на користь осіб, не пов'язаних з фермерством та сільським господарством), (2) коли відчуження земельної ділянки призведе до її "безгосподарського зменшення" або надмірного подрібнення (зокрема, до розмірів менше 1 га), (3) коли договірна ціна знаходиться "у грубій диспропорції" із вартістю ділянки (відхилення понад 50 % від вартості ділянки).

Дозвільний порядок придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення існує у Австрії. Видача дозволу здійснюється районною комісією з земельного обороту відповідно до федерального Закону "Про оборот земельних ділянок". Відмова у видачі дозволу можлива лише з підстав, передбачених законом, зокрема, у випадках: (1) коли угода призведе до концентрації земельних ділянок понад норму, встановлену для регіону, (2) передбачена зміна цільового призначення земельної ділянки, (3) угода вчиняється зі спекулятивною метою, (4) значно перевищена ринкова вартість земельної ділянки, (5) угода призведе до безпідставного порушення вигідної агроструктури, що склалася, (6) угода призведе до надмірного подрібнення земельних ділянок.

У Нідерландах органи земельного контролю ратифікують кожну угоду, пов'язану з переходом права власності на землю.

У деяких країнах з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками передбачено, що будь-які куплені землі можуть бути продані лише зі збігом певного, встановленого законом строку. В Японії він складає 3 роки. У ряді країн — Франції, Данії — купівля-продаж сільськогосподарських земель для несільськогосподарських цілей або забороняється (в районах особливо родючих земель) або обмежується (вимагається дозвіл місцевих органів влади, а також осіб, що проживають в даній місцевості).

У Франції 05.08.1960 прийнято Закон "Про орієнтацію сільського господарства", 08.08.1962 — Додатковий закон, які отримали назву "Хартія французького сільського господарства". 01.08.1984 прийнято Закон про статус оренди ферми і половинщини та контроль за структурою аграрних господарств. Ці акти закріпили доктрину соціальних функцій земельної власності, були спрямовані на підтримку господарств сімейного типу та посилення ролі держави у сфері земельних відносин. Були закріплені положення, за якими при відчуженні земельної ділянки власник зобов'язаний запро-

понувати її фермерам та орендарям, причому орендар може в судовому порядку вимагати зменшення ціни, яку він вважає завищеною. Власник не може залишити землю без обробітку більше п'яти років, із закінченням цього терміну земельна ділянка може бути передана в управління іншим особам. Створено 34 Товариства з перебудови та покращення аграрної інфраструктури, що є некомерційними корпораціями, контрольованими державою, які належать фермерським об'єднанням та приватним особам. Підконтрольна державі організація САФФЕР (некомерційне партнерство) вирішує питання перерозподілу земель, перевага при пільговому придбанні та оренді земель сільськогосподарського призначення надається молодим сім'ям фермерів. Ринок землі є жорстко контрольованим.

У Норвегії, де лише 3 % земель придатні для сільськогосподарського виробництва, відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення регулюються міністерством сільського господарства та іншими органами державного управління, які видають дозволи на купівлю. Підставою для відмови у наданні дозволу є відчуження земельної ділянки з метою спекуляції або надмірна концентрація земель. Дозвіл на купівлю видається лише особам, що мають необхідну професійну підготовку і згодні проживати у відповідній місцевості та вести своїми силами господарство.

У Швеції встановлюється переважне право на купівлю землі органів місцевого самоврядування з метою, насамперед, розвитку житлового будівництва.

У Польщі ринок земель регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни (АВРСП) здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості і продає їх перспективним господарствам, переселенцям — малоземельним, молодим селянам тощо. Пріоритет надається покупцям, що мають необхідну кваліфікацію. Розрахунки здійснюються з розстроченням на 20—30 років.

В Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, що пов'язані із сільськогосподарською діяльністю та мають необхідну кваліфікацію [7, ст. 35].

ВИСНОВКИ

Отже, перш ніж знімати мораторій на продаж землі потрібно забезпечити необхі-

дне законодавче поле, що дозволить створити правові передумови для запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, який передбачатиме обмежене державне регулювання процедури відчуження власниками речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що забезпечить запровадження ринкового економічного обороту речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із одночасною мінімізацією його потенційних негативних суспільно-економічних наслідків.

Література:

1. Сенишин О.С, Горинь М.О., Глуха Л.А. Нормативно-правове регулювання ринку землі в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/72-2011-01-17-11-27-50>
2. Морозов Л.В. Земля без ринку: якою має бути земельна реформа в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://forbes.ua/ua/business/1393116-zemlya-bez-rinku-yakoyu-mae-buti-zemelna-reforma-v-ukrayini>
3. Fraser E. Who Owns Agricultural Land in Ukraine? [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.oaklandinstitute.org/who-owns-agricultural-land-ukraine>
4. Simplifying Regulations to Unleash Agriculture in Ukraine [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/region__ext_content/regions/europe+middle+east+and+north+africa/ifc+in+europe+and+central+asia/news/unleashing+agriculture+in+ukraine
5. Земля на продаж. Україна хоче створити вільний ринок земель [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ua.korrespondent.net/business/economics/3509059-zemlia-na-prodazh-ukraina-khoche-stvoryty-vilnyi-rynok-zemel>
6. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Паламарчук Л.В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 2. — С. 3—7.
7. Юрченко А. Д., Мірошніченко А. М. Соціально-економічні та правові аспекти мораторію на відчуження приватних земель сільськогосподарського призначення // Бюлетень Міністерства юстиції. — 2006. — № 12. — С. 59—75.
8. Сучасна земельна політика України / Юрченко А.Д., Греков Л.Д., Мірошніченко А.М., Кузьмін А.В. — К.: Інтертехнологія, 2009. — 260 с.

9. Русан В.М. Щодо шляхів підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення в Україні". Аналітична записка. — Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/1129>

References:

- Ivanov, V.V. and Petrov, E.P. (2013), "Essential categories and factors of using labor resources potential of the population", *Efektivna ekonomika*, [Online], vol . 8, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua> (Accessed 4 Aug 2013).
1. Senyshyn, O.S. Goryn, M.O. Gluha, L.A. (2014), "Legal regulation of land market in Ukraine", available at: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/72-2011-01-17-11-27-50> (Accessed at 5 April 2014).
2. Morozov, L.V. (2013), "Land without market: what should be the land reform in Ukraine", available at: <http://forbes.ua/ua/business/1393116-zemlya-bez-rinku-yakoyu-mae-buti-zemelna-reforma-v-ukrayini> (Accessed at 23 September 2013).
3. Fraser, E. (2015), "Who Owns Agricultural Land in Ukraine?", available at: <http://www.oaklandinstitute.org/who-owns-agricultural-land-ukraine> (Accessed at May 8, 2015).
4. Solomon, U. "Simplifying Regulations to Unleash Agriculture in Ukraine", [Online], available at: <http://www.ifc.org/wps/wcm/connect> (Accessed at 5 September 2014).
5. Ukrainian business resource (2015), "Land for sale. Ukraine wants to create a free market", available at: <http://ua.korrespondent.net/business/economics/3509059-zemlia-na-prodazh-ukraina-khoche-stvoryty-vilnyi-rynok-zemel>, (Accessed at 25 April 2015).
6. Dobryak, D.S. Martyn, A.G. Palamarchuk, L.V. (2006), "Modern problem of legal base providing of the development of land market", *Zemleustriy kadastr*, no. 2, pp. 3—7.
7. Urchenko, A.D. Miroshnichenko, A.M. (2006), "Socio-economic and legal aspects of a moratorium on alienation of private agricultural land", *Bulleten Ministerstva ustyzi*, no. 12, pp. 59—75.
8. Urchenko, A.D. Grekiv, L.D. Miroshnichenko, A.D. Kuzmin A.V. (2009), "Modern land policy", [Suchasna zemelna polityka Ukrainy], *Interytehnologiya*, Kuyv, Ukraine.
9. Rusan, V.N. (2015), The national institute for strategic studies. "About ways of improving the use of agricultural land in Ukraine", available at: <http://www.niss.gov.ua/articles/1129>, (Accessed at 25 April 2015).

Стаття надійшла до редакції 17.08.2015 р.