

DOI : 10.33274/2079-4819-2019-70-1-138-148

УДК 332.72

Проданова Л. В.,
д-р екон. наук,
доцент

Черкаський державний технологічний університет,
м. Черкаси, Україна,
e-mail: prodanlv@i.ua

Шерстюкова К. Ю.,
канд. екон. наук

Донецький національний університет економіки і торгівлі
імені Михайла Туган-Барановського,
м. Кривий Ріг, Україна,
e-mail: sherstyukovakarina@gmail.com

МОРАТОРІЙ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК ПРОБЛЕМА ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

UDC 332.72

Prodanova L. V.,
Grand PhD
in Economic sciences,
Associate Professor
Sherstiukova K. Yu.,
PhD in Economic
sciences

Cherkasy State Technological University,
Cherkasy, Ukraine,
e-mail: prodanlv@i.ua

Donetsk National University of Economics and Trade
named after Mykhailo Tugan-Baranovsky,
Kryvyi Rih, Ukraine,
e-mail: sherstyukovakarina@gmail.com

MORATORIUM ON AGRICULTURAL LAND SALE AS A PROBLEM OF THE LAND MARKET FORMATION IN UKRAINE

***Мета** — дослідити наслідки мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення на процес формування ринку землі в Україні та проаналізувати доцільність його продовження.*

***Методи.** У статті використано такі методи та прийоми дослідження економічних явищ і процесів: аналіз і синтез, індукція та дедукція, метод зіставлення, метод експертних оцінок, діалектичний та історичний підходи, абстрактно-логічний метод, системний та порівняльний аналіз.*

***Результати.** За результатами проведеного дослідження встановлено, що перетворення земельних відносин на зразок європейських неможливо здійснити без формування цивілізованого земельного ринку. Одним з основних завдань земельної реформи є створення вільного ринку землі та включення такого ресурсу як земля до економічного обігу. Проаналізовано й систематизовано законодавчі акти України, що стосуються регуляторного забезпечення відносин купівлі-продажу (зокрема мораторію на продаж) земель сільськогосподарського призначення за період 2001–2019 рр. Проаналізовано наукові підходи та позиції експертів щодо оцінки позитивів/негативів існування/скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Констатовано, що: мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення перешкоджає цивілізованому розвитку земельних відносин у національній економіці, тому скасування мораторію має важливе значення для розбудови в Україні земельних відносин на кшталт європейських. Акцентовано, що попри заборону прямого продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні існує доволі значна кількість відносно законних способів придбання землі вказаного призначення (практично будь-яку кількість гектарів) в обхід мораторію, зокрема: емфітевзис (продаж прав користу-*

© Л. В. Проданова, К. Ю. Шерстюкова, 2019

вання землею), довгострокова оренда (продаж орендарю переважного права на продовження договору і права першочергового викупу після скасування мораторію), застава та кредит (позика на суму, що дорівнює ціні продажу під заставу підмораторної землі), міна (обмін земельних ділянок різних за розмірами і за призначенням) та ін. Досліджено ризики використання зазначених способів придбання землі сільгосппризначення в умовах дії мораторію на її купівлю-продаж. Доведено, що відповідна кількість ризиків фактично зменшує вартість землі при її купівлі-продажу в обхід мораторію: за продовження мораторію врешті розплачуються власники земельної ділянки. Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості їх використання під час розроблення відповідних заходів регуляторної та соціально-економічної політики з метою вирішення проблем у сфері земельних відносин.

Ключові слова: ринок землі, землі сільськогосподарського призначення, мораторій на продаж землі, Земельний кодекс України.

Постановка проблеми. Одним із найголовніших багатств України є земля, тому особливе значення в реформуванні країни має здійснення земельної реформи. Перетворення земельних відносин на кшталт європейських неможливо здійснити без формування цивілізованого земельного ринку, тому одним з основних завдань земельної реформи стало створення вільного ринку землі та включення такого ресурсу як земля до економічного обігу. Проте до функціонування повноцінного ринку землі процес так і не дійшов. Українська земельна реформа стала найтривалішою у світовій історії, розпочавшись ще у 1992 р. із роздержавлення земель сільськогосподарського призначення, а потім із запровадженням мораторію на їх купівлю-продаж. Реалізація права власності є одним із базових показників, який характеризує рівень економічного розвитку та демократизації суспільства. Україна залишається єдиною державою у світі, у якій земельна реформа призвела до фактичної передачі 28 млн гектарів землі 7 млн громадян країни водночас з обмеженням прав власників землі вільно розпоряджатися своїм майном. Таким чином, проблема мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, який було ухвалено як тимчасовий акт до моменту формування ринку землі, але діє і на сьогодні, набуває особливого значення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню реформування земельних відносин присвячено роботи відомих сучасних вітчизняних і закордонних авторів. Наукові розробки з проблематики інституційного, правового, організаційно-економічного регулювання ринкових земельних відносин, проведення земельної реформи та її специфіки в Україні представлено працями І. Андрієшина, І. Бистрякова, В. Будзяка, П. Гайдуцького, Г. Гуцуляка, Б. Данилишина, Д. Добряка, Т. Коваленка, П. Кулинич, О. Коваліва, М. Маліка, М. Мельничука, А. Мірошніченка, Б. Пасхавера, П. Саблука, А. Третяка, М. Федорова, В. Юрчишина та ін. Проте багато аспектів наукових проблем формування та розвитку земельних відносин залишаються недостатньо розкритими, зокрема впровадження ринку землі в Україні та пов'язане з ним дискусійне питання зняття-продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, що зумовлює необхідність проведення подальшого дослідження в цьому напрямі і актуальність теми пропонованої статті.

Мета статті — дослідити наслідки мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення на процес формування ринку землі в Україні та проаналізувати доцільність його продовження.

Виклад основного матеріалу дослідження. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення введений з 1 січня 2002 р. з набранням законної сили

Земельного кодексу України. До 1 січня 2005 р. планувалося прийняти закони про ринок землі і про Державний земельний кадастр. Останній прийнятий Верховною Радою України 7 липня 2011 р., проте пізніше вступ його в силу перенесено на 1 січня 2013 р. Закон про ринок землі перебуває в розробленні дотепер. Його проект в кінці 2011 р. розглянуто парламентом і прийнято в першому читанні, після доопрацювання останню редакцію опубліковано 25 січня 2012 р. Однак у грудні 2012 р. мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель продовжений до 1 січня 2016 р. і знову на умовах прийняття закону про ринок земель, який, згідно з внесеними змінами до Земельного кодексу України, замінено на закон про обіг земель сільськогосподарського призначення. Продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель відбулося ще чотири рази на тих самих умовах (табл. 1), але суттєвих змін за такий значний період часу так і не відбулося.

У 2018 р. Європейський суд із прав людини, рішення якого є обов'язковим до застосування українськими судами, http://zakon.rada.gov.ua/rada/show/974_c79 http://zakon.rada.gov.ua/rada/show/974_c79, визнав, що заборона на купівлю та продаж земель сільськогосподарського призначення порушує Європейську конвенцію з прав людини. Мораторій дійсно порушує права власників земельних ділянок та часток (паїв), які, відповідно до ст. 41 Конституції України, мають право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення висувалося також однією з вимог основного кредитора України – Міжнародного валютного фонду.

Таблиця 1 — Законодавчі акти України щодо мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення (складено на основі [1])

№ з/п	Законодавчі акти України	Зміст документу
1	Земельний кодекс України (далі — ЗКУ) від 25.10.2001 № 2768-III (Р. Х. Перехідні положення, п.14,15); набрання чинності 01.01.2002	До 01.01.2005: п.14 — забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств; п.15 — неправомірні продаж або інший спосіб відчуження земельних ділянок та часток (паїв), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.
2	«Про внесення змін до ЗКУ» від 06.10.2004 № 2059-IV; набрання чинності 07.12.2004	До 01.01.2007: Замінити у п.14,15 — 01.01.2005 на 01.01.2007, а слово «міни» виключити.
3	«Про внесення змін до ЗКУ щодо заборони продажу земель сільськогосподарського (далі — с/г) призначення до прийняття відповідних законодавчих актів» від 19.12.2006 № 490-V; набрання чинності 13.01.2007	I. Перехідні положення. До 01.01.2008: п.14 — так само; п.15 — не допускається купівля-продаж (або іншим способом відчуження і зміна цільового призначення (використання)) земельних ділянок та часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну та вилучення (викупу) для суспільних потреб: а) с/г призначення державної та комунальної власності; б) власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного с/г виробництва, особистого селянського господарства. З 01.01.2008 запроваджується купівля-продаж... (див. п. 15, пп. а, б) за умови набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, визначивши особливості обігу земель державної та комунальної власності і земель товарного с/г виробництва. II. Прикінцеві положення. 2. КМУ в 6 міс. строк: а) подати на розгляд ВРУ внесення змін до законів України «Про іпотеку» та «Про оренду землі» щодо можливості застави майнових прав на земельні ділянки для одержання кредитів, і до ст.20 ЗКУ щодо удосконалення зміни цільового призначення земель; б) розробити та затвердити нормативно-правові акти щодо вдосконалення методики оцінки земель товарного с/г виробництва.

НАЦІОНАЛЬНА ТА МІЖНАРОДНА ЕКОНОМІКА

№ з/п	Законодавчі акти України	Зміст документу
4	«Про внесення змін до п. 14 і 15 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ щодо терміну на продаж земельних ділянок» від 19.01.2010 № 1783-VI; набрання чинності 02.02.2010	До 01.01.2012: Доповнити п.14,15 — але не раніше 01.01.2012.
5	«Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ щодо заборони на відчуження та зміну цільового призначення земель с/г призначення» від 20.12.2011 № 4174-VI; набрання чинності 30.12.2011	До 01.01.2013: п.14 — так само; п.15 пп. б — «за умови набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, визначивши...» замінити «законом про ринок земель, але не раніше 1 січня 2013 року».
6	«Про внесення змін до ЗКУ» від 20.11.2012 № 5494-VI; набрання чинності 20.12.2012	I. Перехідні положення. До 01.01.2016: Доповнити п.14,15 — «до набрання чинності законом про обіг земель с/г призначення, але не раніше 1 січня 2016 року»; п.15, пп. б — замінити «про ринок земель» словами «про обіг земель с/г призначення». II. Прикінцеві положення. 2. КМУ у 6 міс. строк розробити та подати на розгляд ВРУ проект закону про обіг земель с/г призначення.
7	«Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ щодо продовження заборони відчуження с/г земель» від 10.11.2015 № 767-VIII; набрання чинності 09.12.2015	I. Перехідні положення. До 01.01.2017: Замінити у п.14,15 — «2016» на «2017». II. Прикінцеві положення. 2. КМУ до 01.03.2016 розробити і внести на розгляд ВРУ проект закону про обіг земель с/г призначення.
8	«Про внесення зміни до розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ щодо продовження заборони відчуження с/г земель» від 06.10.2016 № 1669-VIII; набрання чинності 02.11.2016	I. Перехідні положення. До 01.01.2018: Замінити у п.14,15 — «2017» на «2018». II. Прикінцеві положення. 2. КМУ до 01.07.2017 розробити і внести на розгляд ВРУ проект закону про обіг земель с/г призначення.
9	«Про внесення зміни до розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ» від 07.12.2017 № 2236-VIII; набрання чинності 31.12.2017	До 01.01.2019: Замінити у п.14,15 — «2018» на «2019».
10	«Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ щодо продовження заборони відчуження с/г земель» від 20.12.2018 № 2666-VIII; набрання чинності 07.02.2019	I. Перехідні положення. До 01.01.2020: Замінити у п.14,15 — «2019» на «2020». II. Прикінцеві положення. 2. КМУ до 01.03.2019 розробити і внести на розгляд ВРУ проект закону про обіг земель с/г призначення.

Із приводу скасування мораторію науковці розділилися в думці. Так, О. Шульга вважає, що пропозиції щодо зняття мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель є поспішними, і в підсумку можна очікувати не орендних та заставних операцій, а, перш за все, операцій купівлі-продажу. В умовах несформованості всіх елементів ринку земель сільськогосподарського призначення, його запровадження буде передчасним і недоцільним [2, с. 15–16]. Б. Пасхавер навпаки застерігає, що мораторій безальтернативно заганяє селян на чималий ринок земельної оренди, де вони змушені продавати свої орендні права задешево [3, с. 49]. Л. Дьяченко, С. Почколина вважа-

ють за можливе зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення з прийняттям і дією певних законів (про земельний кадастр, ринок землі тощо) [4, с. 33]. С. Марченко додає до зазначених аргументів ще й визначення мінімальної ціни одного гектара землі [5, с. 211]. М. Ступень і Ю. Дума зазначають, що мораторій постійно подовжується, навіть незважаючи на те, що його існування стримує створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводить до накопичення нових [6, с. 40]. А. Мірошніченко зауважує, що доводи про зняття мораторію у вигляді, наприклад, прийняття закону про ринок земель сільськогосподарського призначення, не витримують жодної критики: на думку вченого, за весь час існування мораторію для його зняття не знайдено переконливого пояснення додаткових правил на ринку землі [7, с. 219]. М. Мельничук упевнений, що земельний мораторій у будь-якому випадку буде знятий; проте для цивілізованості й прозорості цього процесу через електронний кадастр, відповідну грошову оцінку та цивілізовану орендну плату тощо необхідно відпрацювати низку регламентних законів та нормативів [там само, с. 220]. Досить поширене бачення вчених і експертів, що: скасування мораторію на продаж землі тільки підвищить ризики перетворення України на сировинний придаток західного світу, а великі вітчизняні землевласники, які зацікавлені в отриманні надприбутків, будуть збільшувати посівні площі технічних культур, які так швидко будуть виснажувати ґрунти, що родючі чорноземи країни втратять свої функції (використання важкої техніки з метою підвищення рентабельності виробництва підвищить ризики ущільненості ґрунтів); середня вартість землі сільськогосподарського призначення в Україні, відповідно до нормативної грошової оцінки, є катастрофічно низькою порівняно з її дійсною ринковою ціною (30 937 грн за один гектар або 1 142 дол. США). Тому, «...у випадку запровадження ринку землі сьогодні, Україна наражається на катастрофічні ризики повторення трагічної долі Мадагаскару, що став жертвою величезного захоплення землі іноземними інвесторами — Land Grabs — через механізми земельної реформи» [8, с. 36–39].

Отже, можна визначити основні тези проти скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення:

— землі скуплять за низькою початковою ціною. Проте вільний ринок землі відкриває нові можливості: продаж, обмін, кредит під заставу, та сприяє зростанню цін на землю як у більшості країн світу;

— землю скуплять іноземці. Це питання повинно жорстко регламентуватися державним законодавством;

— неможливість селян конкурувати з агрохолдингами. Однак саме існування мораторію стримує доступ селян як власників паїв до фінансових ресурсів.

Одним із вагомих аргументів скасування мораторію є думка, що його продовження сприяє процвітанню різних тіньових схем.

По-перше, купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення в обхід мораторію. Це здійснюється як за цільовим призначенням земель, так і зміненням його, найчастіше під забудову. Наразі, незважаючи на те, що прямий продаж земель сільськогосподарського призначення заборонений, можна придбати будь-яку кількість гектарів відносно законними способами. Розглянемо такі способи докладніше (рис. 1).

Зміст зазначених способів полягає в такому:

— договір емфітевзису: передача права користування на невизначений термін, можливість передачі іншим особам та у спадок; відсутність у власника фактичної можливості продати землю, заміщується продажем права нею користуватися;

— довгострокова оренда, з переважним правом орендаря на продовження договору і правом першочергового викупу після скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель;

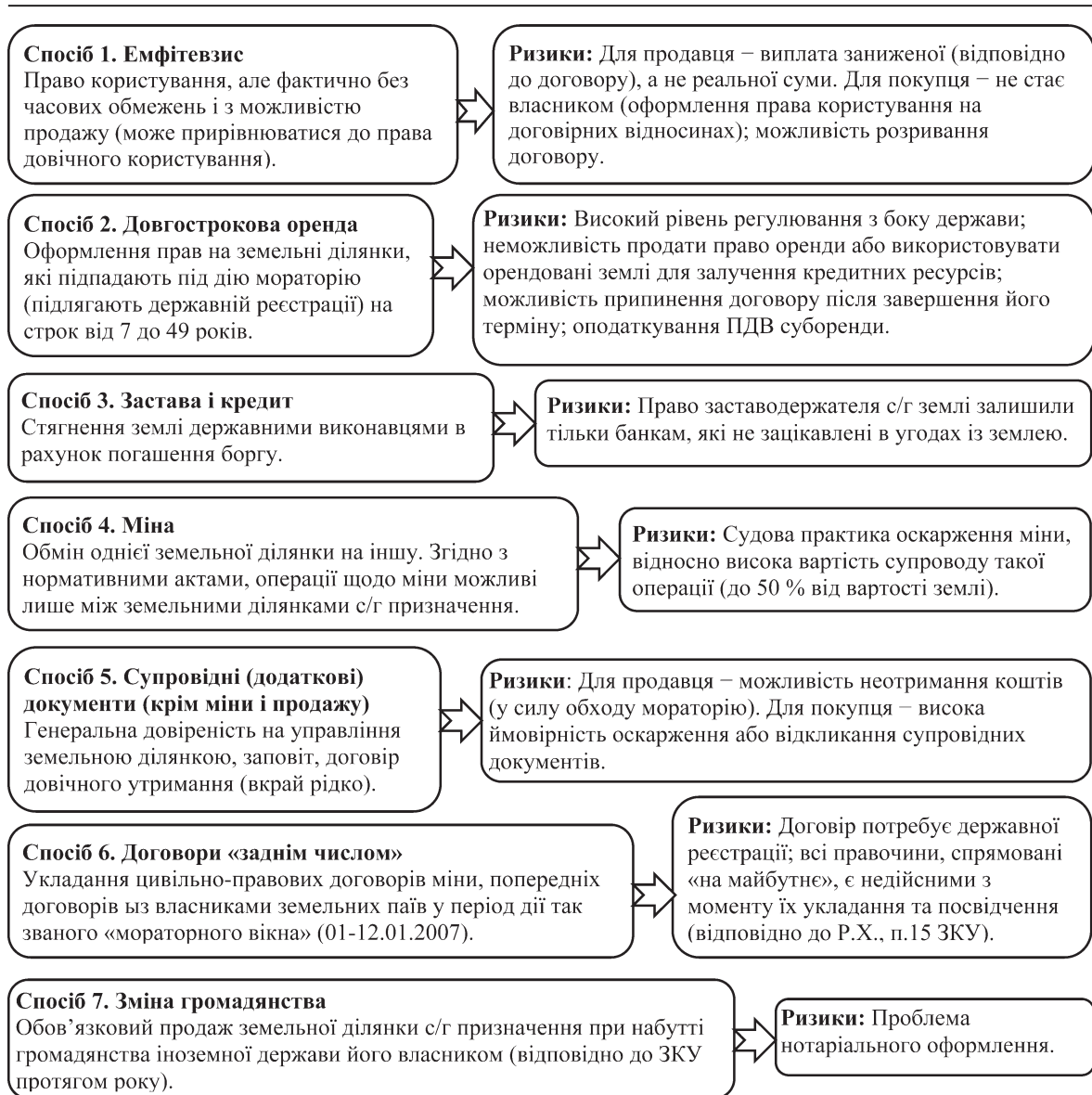


Рисунок 1 — Способи законного придбання землі сільськогосподарського призначення в умовах дії мораторію на їх купівлю-продаж (складено на основі [9])

— застава та кредит: ілюзорний договір займу, відчуження землі за участю судів (наприклад, фіктивна позика на суму, що дорівнює ціні продажу під заставу підмораторної землі);

— міна: можливість обміну земельних ділянок різних за розмірами і за призначенням;

— супровідні (додаткові) документи: як правило, це оформлення генеральної довіреності на право розпоряджатися землею; проте можуть бути нюанси у застосуванні через положення статті про мораторій (заборона права розпоряджатися земельною ділянкою за довіреністю);

— складання попереднього договору: продаж покупцеві земельної ділянки в майбутньому, отримання грошей під боргову розписку;

— зміна громадянства: оформлення договору купівлі-продажу в разі зміни громадянства власником земельної ділянки (паю) чи його спадкоємцем.

Відповідна кількість ризиків кожного із перелічених способів зменшує вартість землі при купівлі-продажі. Це означає, що врешті за продовження мораторію розплачується власник земельної ділянки. В. Жук вважає, що наразі мораторій на купівлю-про-

даж земель сільськогосподарського призначення є політичною ширмою для тіньових махінацій. Через довготермінові договори оренди — емфітевзис та інші правочини щодо землекористування, фіктивну спадщину, схеми міни та інші операції, землі фактично за безцінь переходять від селян до бізнесменів [10, с. 19]. Так, за липень 2015 — червень 2017 року кількість транзакцій, пов'язаних із сільськогосподарськими землями, мала тенденцію до зростання. Найбільше зростання відбулося серед транзакцій емфітевзису та оренди, найменше — іпотеки. Всього у структурі транзакцій сільськогосподарських земель домінували транзакції оренди (76,1 %), спадщини — 18,3 %, купівлі-продажу — 3,1 %, міни-дарування — 1,6 %, емфітевзису — 0,8 % та лише 0,05 % — іпотеки, що є наслідком дії мораторію [11, с. 85].

По-друге, тіньовий обіг землі: до цієї схеми належить самозахоплення землі (20,6 % земель не використовуються або ж використовуються без відповідного земельного оформлення). Договори про спільну обробку землі між державними підприємствами і установами, які володіють землями, і агрохолдингами, фермерами та іншими сільськогосподарськими виробниками також є тіньовими схемами. Ставка земельного податку зменшується від мінімальних 5 % орендних відносин до фіксованої ставки в 1 % від нормативно-грошової оцінки землі, що сплачується державними структурами. Щорічні втрати місцевих бюджетів через тіньовий обіг землі становлять близько 2 млрд грн. В Україні 47,6 % земель перебуває у державній власності, 52,2 % — у приватній, і лише 0,1 % — у комунальній власності. Проте статистика розподілу земель між формами власності не відповідає фактичному розподілу і потребує оновлення [там само, с. 139]. Слід зауважити, що більшість державних сільськогосподарських підприємств є занедбаними або продовжують існування тільки на папері, але їхні землі приносять прибутки невідомо кому.

По-третє, тінізація збуту сільськогосподарської продукції. В Україні з 2010 року діють сільськогосподарські виробничі кооперативи, які отримують пільговий статус платника ПДВ, що не мають виробничих потужностей. Наприклад, один із таких кооперативів, охоплюючи своєю діяльністю 15 областей, понад 18 тис. селян і «умовну» оренду 25 тис. корів, отримував близько 187 млн грн доходу і 30–40 млн грн ПДВ [12].

Отже, розподіл через різні гібридні схеми (нелегальна оренда, заниження врожайності у звітності, поставка зерна в приватні зерносклади тощо) до 80 % прибутку утворює тіньовий обіг від використання таких земель до 4–5 млрд грн. У 2017 р., порівняно з 2016 р., зменшилася задекларована площа сільськогосподарських угідь, з яких сплачувалися податки та кількість платників податків [11, с. 95]. На сьогодні необхідне посилення вимог щодо визнання угод недійсними і запровадження кримінальної відповідальності за порушення законодавства, конфіскація невитребуваних, нелегально відчужених, необґрунтовано змінених за цільовим призначенням земельних ділянок (паїв).

За прогнозами вчених, вартість одного гектара ріллі в Україні мала б становити 73 637 грн або 2 972 євро, а на час здійснення основного обсягу програми звершення земельної реформи в Україні, — зросте до 158,9 тис. грн або 6 412 євро, порівняно з країнами ЄС — 8 000 євро [13, с. 246]. Відміна мораторію в Україні надасть можливість сформувати потужний ринок землі, який згенерує 14–40 млрд. дол. грошової маси. До 2025 р. очікувані доходи населення від продажу складатимуть 8–25 млрд дол., а за рахунок орендних платежів — близько 7–15 млрд дол. [7, с. 9].

Висновки. Земельна реформа — складний багатоступеневий процес, у ході якого виникає необхідність аналізу результатів перетворень, послідовного обґрунтування та розроблення нових законодавчих і нормативних актів, що регулюють земельні відносини в сучасних умовах господарювання. Зняття мораторію на купівлю-продаж зе-

мель сільськогосподарського призначення та запровадження їх «вільного» ринку може відбутися за умов виправлення припущених помилок та низки інших заходів загальнонаціонального рівня і місцевого значення. Тому вкрай необхідна ліквідація тіньового ринку землі, на основі розроблення чіткої законодавчої бази; визначення органу, який здійснюватиме контроль за землекористуванням; посилення відповідальності за незаконні оборудки із землею.

З відміною заборони відчуження сільськогосподарських земель в Україні буде реалізовано право власності людини у формі володіння, розпорядження та користування земельними ділянками та частками (паями), що дасть можливість населенню країни вільно продавати, обмінювати, здавати землю в оренду за ринковою ціною та брати кредит під її заставу. Основними наслідками відміни мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення очікуються розвиток малого і середнього бізнесу на селі та зростання ділової активності, доходу та купівельної спроможності селян.

Перспективами подальших досліджень вбачаєм визначення й обґрунтування необхідних та достатніх умов запровадження ринку (вільного обігу) земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Список літератури / References

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 15.04.2019).

The Verkhovna Rada of Ukraine (2001). Land Code of Ukraine. Available at : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (accessed 15 April 2019).

2. Шульга О. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. *Вісник КНТЕУ*. 2012. № 1. С. 13–23.

Shulha, O. (2012). *Formuvannia rynku zemli silskohospodarskoho pryznachennya v Ukraini* [Formation of the Agricultural Land Market in Ukraine]. *Visnyk KNTEU* [Bulletin of KNTEU], no. 1, pp. 13–23.

3. Пасхавер Б. Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 47–53.

Paskhaver, B. Y. (2009). *Rynok zemli: svitovyi dosvid ta natsionalna stratehiia* [Land market: world experience and national strategy]. *Ekonomika APK* [Economy of AIC], no. 3, pp. 47–53.

4. Дьяченко Л. Э., Почколина С. В. Проблемы и перспективы формирования рынка земли в Украине. *Вестник НГИЭИ*. 2012. — № 11 (18). — С. 25–39.

Dyachenko, L. E., Pochkolina, S. V. (2012). *Problemy i perspektivy formirovaniya rynku zemli v Ukraine* [Problems and prospects of the formation of the land market in Ukraine]. *Vestnik NGIEI* [Bulletin of NSEEI], no. 11 (18), pp. 25–39.

5. Марченко С. К. Соціально-економічні аспекти розвитку аграрного виробництва в контексті формування ринку землі в Україні. *Збірник наукових праць Подільського державного аграрно-технічного університету*. 2012. Т. 2. № 20. С. 208–211.

Marchenko, S. K. (2012). *Sotsialno-ekonomichni aspekty rozvytku ahrarnoho vyrobnytstva v konteksti formuvannia rynku zemli v Ukraini* [Socio-economic aspects of the development of agrarian production in the context of the formation of land market in Ukraine]. *Zbirnyk Naukovykh Prats Podilskoho derzhavnoho ahrarno-tekhnichnoho universytetu* [Collection of Scientific Works of Podilsky State Agricultural and Technical University], vol. 2, no. 20, pp. 208–211.

6. Ступень М., Дума Ю. Ринок землі в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку. *Економіст*. 2015. № 4. С. 40–41.

Stupen, M., Duma, Yu. (2015). *Rynok zemli v Ukraini: osnovni problemy ta perspektvy rozvytku* [Land market in Ukraine: main problems and prospects of development]. *Economist* [Economist], no. 4, pp. 40–41.

7. Створення вільного ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. Детальний аналіз міжнародного досвіду та оцінка соціально-економічного ефекту. Аналітичний звіт. — Київ, Квітень 2016, 236 с.

Stvorennia vilnoho rynku zemli silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini. Detalnyi analiz mizhnarodnoho dosvidu ta otsinka sotsialno-ekonomichnoho efektu. Analitychnyi zvit [Creation of the free agricultural land market in Ukraine. Detailed analysis of international experience and assessment of socio-economic effect. Analytical report], Kyiv, 2016, 236 p.

8. Аналіз ефективності використання земельного фонду України та ризиків введення ринку землі в умовах внутрішніх та зовнішніх викликів. Аналітична доповідь. Київ : Експертно-аналітичний центр «Оптіма», 2017, 45 с. URL : optimacenter.org/.../Аналіз%20ефективності%20використа...

Analiz efektyvnosti vykorystannia zemelnoho fondu Ukrainy ta ryzykiv vvedennia rynku zemli v umovakh vnutrishnikh ta zovnishnikh vyklykiv. Analitychna dopovid [Analysis of the efficiency of using the land fund of Ukraine and the risks of introducing the land market in conditions of internal and external challenges. Analytical report]. Kyiv, Optima Publ., 2017, 45 p. Available at : optimacenter.org/.../Аналіз%20ефективності%20використа...

9. Левретов К. Інструменти продажу землі в умовах дії мораторію. *Земельний вісник України*, 22 червня 2018. URL : <http://zemvisnuk.com.ua/page/sv-zh-publ-kats-zm-1> (дата звернення 12.03.2019).

Levretov, K. *Instrumenty prodazhu zemli v umovakh dii moratoriiu* [Tools for selling land under moratorium action]. *Zemelnyi visnyk Ukrainy* [Land Bulletin of Ukraine]. Available at: <http://zemvisnuk.com.ua/page/sv-zh-publ-kats-zm-1> (accessed 12 March 2019).

10. Жук В. М. Обіг земель сільськогосподарського призначення в селозберігаючій моделі аграрного устрою України : наукова доповідь. К.: Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», 2017. 128 с.

Zhuk, V.M. (2017). *Obih zemelsilskohospodarskoho pryznachennya v selozberihaiuchii modeli ahrarnoho ustroiu Ukrainy: naukova dopovid* [The transfer of agricultural land in the village-preserving model of the agrarian system of Ukraine]. Kyiv, Natsionalnyi naukovyi tsentr «Instytut ahrarnoi ekonomiky» Publ., 128 p.

11. Моніторинг земельних відносин в Україні: 2016–2017. Статистичний щорічник. Вересень 2018. 168 с. URL : <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf>.

Monitorynh zemelnykh vidnosyn v Ukraini: 2016–2017. Statystychnyi shchorichnyk [Monitoring of land relations in Ukraine: 2016–2017. Statistical Yearbook], 2018, 168 p. Available at : <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf>.

12. Сімейні ферми і кооперативи. URL : http://www.hvilya.com/news/simejni_fermi_i_kooperativi/2015-03-31-6483 (дата звернення 14.03.2016).

Simejni fermi i kooperatyvy [Family farms and cooperatives] Available at : http://www.hvilya.com/news/simejni_fermi_i_kooperativi/2015-03-31-6483 (accessed 14 March 2016).

13. Ковалів О. І. Звершення земельної реформи в Україні: нова парадигма : монографія. К. : ДІА, 2016. 416 с.

Kovaliv, O. I. (2016). *Zvershennia zemelnoi reformy v Ukraini: nova paradyhma: monohrafiia* [Completion of land reform in Ukraine: a new paradigm]. Kyiv : DIA Publ., 416 p.

Цель — исследовать последствия моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения на процесс формирования рынка земли в Украине и проанализировать целесообразность его продолжения.

Методы. В статье использованы такие методы и приемы исследования экономических явлений и процессов: анализ и синтез, индукция и дедукция, метод сравнения, метод экспертных оценок, диалектический и исторический подходы, абстрактно-логический метод, системный и сравнительный анализ.

Результаты. По результатам проведенного исследования установлено, что преобразования земельных отношений по типу европейских невозможно осуществить без формирования цивилизованного земельного рынка. Одной из основных задач земельной реформы определено создание свободного рынка земли и включение такого ресурса как земля в экономический оборот. Проанализированы и систематизированы законодательные акты Украины, касающиеся регуляторного обеспечения отношений купли-продажи (в том числе моратория на продажу) земель сельскохозяйственного назначения за период 2001–2019 гг. Проанализированы научные подходы и позиции экспертов по оценке позитивов/негативов существования/отмены моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения. Констатировано, что: мораторий на куплю-продажу земель сельскохозяйственного назначения препятствует цивилизованному развитию земельных отношений в национальной экономике, поэтому отмена моратория имеет важное значение для развития в Украине земельных отношений по европейскому образцу. Акцентировано, что несмотря на запрет прямых продаж земель сельскохозяйственного назначения в Украине, существует довольно значительное количество относительно законных способов приобретения земли указанного назначения (практически любое количество гектаров) в обход моратория, в частности: эмфитевзис (продажа прав пользования землей), долгосрочная аренда (продажа арендатору преимущественного права на продление договора и права первоочередного выкупа после отмены моратория), залог и кредит (заем на сумму, равную цене продажи под залог подмораторной земли), мена (обмен земельных участков различных по размерам и по назначению) и др. Исследованы риски использования указанных способов приобретения земли сельхозназначения в условиях действия моратория на ее куплю-продажу. Доказано, что соответствующее количество рисков фактически уменьшает стоимость земли при ее купе-продаже в обход моратория: за продление моратория в конечном итоге расплачиваются собственники земельного участка. Практическое значение полученных результатов заключается в возможности их использования при разработке соответствующих мер регуляторной и социально-экономической политики с целью решения проблем в сфере земельных отношений.

Ключевые слова: рынок земли, земли сельскохозяйственного назначения, мораторий на продажу земли, Земельный кодекс Украины.

Objective. The objective of the article is the investigation of the effects of the moratorium on the sale of agricultural land to the process of formation of the land market in Ukraine and analysis of the appropriateness of its extension.

Methods. The following methods and techniques for studying economic phenomena and processes are used in the article: analysis and synthesis, induction and deduction, comparison method, expert estimation method, dialectical and historical approaches, abstract-logical method, system and comparative analysis.

Results. According to the results of the study, it has been established that the transformation of land relations, like European ones, cannot be carried out without the formation of a civilized land market. One of the main tasks of the land reform is the creation of a free land market and the inclusion of such a resource as a land for economic turnover. The

legislative acts of Ukraine concerning the regulatory provision of purchase and sale relations (including the moratorium on the sale) of agricultural land for the period 2001–2019 are analyzed and systematized. The scientific approaches and positions of experts concerning the assessment of the positive / negative existence / abolition of the moratorium on the sale of agricultural land are analyzed. It was stated that: the moratorium on the sale and purchase of agricultural land prevents the civilized development of land relations in the national economy, therefore the abolition of the moratorium is essential for the development of land relations in Ukraine, such as the European ones. It is emphasized that despite the prohibition of the direct sale of agricultural land in Ukraine, there is a fairly significant number of relatively legitimate means of acquiring land of the specified destination (practically any number of hectares) bypassing the moratorium, in particular: emphyteusis (sale of land use rights), long-term lease (sale to the leaseholder of the preferential right to renew the contract and the right of priority redemption after the lifting of the moratorium), mortgage and loan (loan for an amount equal to the price of sale on mortgage land, barter (exchange of land lots of different sizes and purpose), etc. The risks of using these methods of acquisition of agricultural land in the conditions of the moratorium on its purchase and sale are investigated. It is proved that the corresponding amount of risks actually reduces the cost of land when its sale is bypassing the moratorium: the owners of the land ultimately pay for the extension of the moratorium. The practical significance of the results obtained is the possibility of their use in the development of appropriate regulatory and socio-economic policies in order to solve problems in the field of land relations.

Key words: *land market, agricultural land, moratorium on land sales, Land Code of Ukraine.*

Надійшла до редакції 12.04.2019