

РОЗДІЛ 2

КАДАСТР ТА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

УДК 349.412

МОРАТОРІЙ – НАЙПРОБЛЕМНІШЕ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

С. Малахова, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Шостого жовтня 2016 року 297 народними депутатами було прийнято рішення про продовження дії мораторію на відчуження сільськогосподарських земель на рік – до 1 січня 2018 року.

Саме мораторій на продаж землі в Україні є одним із найгучніших та найпроблемніших питань, які супроводжують земельну реформу. Останніми роками мораторій став предметом багатьох політичних маніпуляцій, проте відсунуто на задній план сам предмет дискусій [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Тема зняття мораторію безліч разів піднімалася експертами та політиками протягом останніх років. Проте повноцінного рішення щодо стратегії в цьому питанні досі немає.

Постановка завдання. Метою статті є показати переваги й недоліки зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, що є одним із ключових моментів для просування реформ в Україні.

Виклад основного матеріалу. Мораторій – це відтермінування реалізації права на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення і зміну їх цільового призначення, а також внесення їх до статутних капіталів підприємств.

Уперше мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення як тимчасовий захід був введений з 1 січня 2002 року і мав проіснувати до 2005 року. Проте неодноразово його дію пролонгували внесенням змін до вказаних пунктів Земельного кодексу.

Згодом скасувати мораторій планувалося з прийняттям законів про ринок землі і про державний земельний кадастр. Останній був прийнятий у 2011 році, але набуття ним чинності перенесли на 1 січня 2013 року, як і термін скасування мораторію. У грудні 2012 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України», який продовжив дію мораторію щодо земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2016 року.

Ухвалений 18 січня 2001 року Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» № 2242-III встановив, що до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України власники земельних часток (паїв) тимчасово не можуть укладати угоди щодо купівлі-продажу, дарування земельної частки (паю) або іншим способом

відчужувати ці частки (паї), – окрім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб. Але ухвалений 25 жовтня того ж 2001 року Земельний кодекс (№ 2768-III) не лише визначив термін такої заборони відчуження до 1 січня 2005 року, але й поширив її як на земельні частки (паї), так і на земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва незалежно від форми власності. Це й стало називатися «мораторієм на купівлю та продаж земель сільськогосподарського призначення» [1].

Отож, 6 жовтня 2016 року Верховна Рада України проголосувала за продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2018 року. Продовження заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення не означає, що з 1 січня 2018 року такі земельні ділянки можна буде вільно продавати, оскільки згідно з п. 14 і п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу продаж таких земель стане можливим тільки після прийняття закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру та Державної служби статистики, під мораторій підпадають такі категорії земель [4]:

- сільськогосподарські угіддя у державній та комунальній власності – всього 10,5 млн га;
- несільськогосподарські угіддя в державній та комунальній власності – 1,3 млн га;
- невитребувані паї – 16 тис. га;
- земельні частки (паї) – 27,7 млн га;
- сільськогосподарські землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у власності: у власності юридичних осіб близько 1 млн га, у власності громадян, за оцінками, 500 тис. га.

Від скасування мораторію слід очікувати:

- по-перше, створення та функціонування вільного земельного ринку, на якому буде можливість за конкурентною ринковою ціною купити чи продати сільськогосподарські землі. Звичайно, за умови наявності та чинності дієвого законодавчого акту, який би визначав правила гри на такому специфічному ринку. У свою чергу, у зв'язку зі збалансуванням попиту і пропозиції це позитивно вплине на тих осіб, що продовжуватимуть і надалі здавати власні землі сільськогосподарського призначення (паї) на умовах оренди (у тому числі й агрокомпаніям);
- по-друге, відкриється конкурентний ринок щодо купівлі земель сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності за умови продажу таких земель (прав власності на них) на конкурентних умовах (земельних торгах), який поки що існує лише щодо продажу прав користування такою категорією земель. Такий ринок здатен наповнити державний і місцевий бюджети відчутно.

Мораторій породив низку негативних явищ [3]:

- з юридичної позиції легітимність встановлення й існування цього мораторію понад 15 років дуже сумнівна;

- довершив знищення добробуту села і завдає шкоди аграрному сектору, оскільки немає економічного сенсу в його існуванні через його гальмівний вплив на економічний розвиток;

- з позиції екологічного права цей мораторій також є негативним чинником;

- з позиції землеустрою і містобудування мораторій завдав шкоди ефективному і раціональному використанню земельних ресурсів України;

- з політичної позиції мораторій став ширмою для популістів у передвиборчих агітаціях і партійній пропаганді [2].

Висновки. Для ефективного економічного розвитку нашої держави потрібен цивілізований ринок земель із можливістю купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Це дасть змогу Україні стати однією з країн-лідерів економічного розвитку в європейському регіоні, а можливо, й на світовій арені та вивести з тіні багатомільйонні суми, за які на сьогодні відбувається тіньовий обіг земель сільськогосподарського призначення поза межами правового поля.

Земельна реформа належить до трійки найголовніших реформ, які потрібно негайно втілювати в Україні, а зняття заборони на продаж землі є одним із ключових моментів для просування реформ. Тобто створення земельного ринку – дуже хороша річ в плані реформування й розвитку аграрного сектору. Інше питання, як це робитиметься. При створенні земельного ринку мають бути чітко прописані правила його "гри". Якщо вже є правила – це означає, що є юридичне і правове поле, в якому повинні будуть діяти всі гравці земельного ринку.

Бібліографічний список

1. Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні : проект [Електронний ресурс] / Д. Нізалов, К. Івінська, С. Убах, О. Нів'євський. – Режим доступу : <https://voxukraine.org/2016/06/03/moratoriya-na-zemli-ua/>.
2. Лисанець О. С. Щодо впливу мораторію на становлення й розвиток ринку землі в Україні [Електронний ресурс] / О. С. Лисанець // Порівняльно-аналітичне право. – 2016. – № 3. – С. 128–130. – Режим доступу : http://pap.in.ua/3_2016/36.pdf.
3. Чому українці бояться ринку сільгоспземель та чи виправдані ці побоювання? // Agravery. – 2017. – 19 січня. – Режим доступу : <http://agravery.com/uk/posts/show/comu-ukrainci-boatsa-rinku-silgospzemel-ta-civpravdani-ci-pobouvanna>.
4. Новини Держгеокадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/>.

Малахова С. Мораторій – найпроблемніше питання земельної реформи в Україні

В Україні вкотре наближається період для вирішення питання продовження чи скасування мораторію на продаж земель сільгосппризначення. Традиційне для цього періоду пожвавлення політичної дискусії нинішнього року багаторазово посилене планованим на найближчий час внесенням законопроекту про обіг сільгоспземель, що робить теоретично можливим запуск ринку землі в Україні. На жаль, при визначенні найкращої моделі реалізації земельної реформи народні депутати орієнтуються на власного виборця, а не на учасників земельних відносин – власників паїв, великих аграрних формувань, невеликих агровиробників і державу в особі органів місцевого самоврядування.

Ключові слова: мораторій, ринок землі, землі сільськогосподарського призначення, земельна реформа.

Malakhova S. Moratorium – the most problematic issue of land reform in Ukraine

The period of the moratorium continuation or its abolishment on sale of agricultural lands approaches in Ukraine. Traditional recovery of political debate for this period increases the introduction of bill on agricultural land turnover which makes theoretically possible to run the land market in Ukraine. Unfortunately, to determine the best model of land reform people's deputies are guided by their own voters and not the participants of land relations such as owners of shares, major agricultural groups, small agricultural producers and the state as local governments.

Key words: moratorium, land market, agricultural lands, land reform.

Малахова С. Мораторий – самый проблемный вопрос земельной реформы в Украине

В Украине в очередной раз приближается период для решения вопроса продления или отмены моратория на продажу земель сельхозназначения. Традиционное для этого периода оживления политической дискуссии в этом году многократно усилено планируемым на ближайшее время внесением законопроекта об обороте сельхозземель, что делает теоретически возможным запуск рынка земли в Украине. К сожалению, при определении наилучшей модели реализации земельной реформы народные депутаты ориентируются на собственного избирателя, а не на участников земельных отношений – владельцев паев, крупных аграрных формирований, небольших агропроизводителей и государство в лице органов местного самоуправления.

Ключевые слова: мораторий, рынок земли, земли сельскохозяйственного назначения, земельная реформа.

Стаття надійшла 28.04.2017

УДК 332.74

ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ: АНАЛІЗ І ПЕРСПЕКТИВИ

Н. Шпик, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Дискусії щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення не вщухають і донині. Вони точаться як у стінах парламенту, так і на місцевому рівні. Прихильники і противники мораторію шукають аргументи, щоб переконати у своїй правоті.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окресленій проблемі останнім часом приділяється дуже велика увага. А особливо нею займаються такі вчені, як А. Г. Мартин, О. І. Драпиковський, К. Репін, О. Прутенко.