

**Оксана СЛОБОДИСЬКА,**

кандидат історичних наук, доцент  
Вінницький торговельно-економічний інститут КНТЕУ, м. Вінниця

## **ОСНОВНІ ТОЧКИ ЗОРУ ПРО СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

*Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних питань аграрної політики в Україні, що ускладнюється суттєвими інституційними недоліками в сфері регулювання земельних відносин. Проведено дослідження точок зору науковців стосовно внесення змін у законодавство, що регулює відносини обігу та ринку земель сільськогосподарського призначення, зокрема, зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Визначено можливі наслідки від зняття мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення.*

**Ключові слова:** законодавство про обіг земель сільськогосподарського призначення, мораторій на купівлю-продаж землі, земельний ринок.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних питань аграрної політики в Україні, що ускладнюється суттєвими інституційними недоліками в сфері регулювання земельних відносин, що також обумовлює необхідність здійснення Урядом України заходів не лише по безпосередньому забезпеченню функціонування ринку землі, але і по вдосконаленню правових механізмів зміни права власності на землю, подоланню бюрократичної протидії, підвищенню ефективності аграрного виробництва та оптимізації структури земельного фонду країни.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вагомий внесок у дослідження теоретичних аспектів земельних відносин і проблеми формування ринку сільськогосподарських земель зробили такі вчені, як В. І. Артюшин, А. Л. Бейкун, Г. М. Білецька, П. І. Гайдуцький, В. М. Єрмоленко, В. Ф. Жаренко, П. Ф. Кулинич, К. О. Настечко, В. В. Носік, Л. П. Пендзей,

П. Т. Саблук, В. І. Семчик, А. М. Третяк, М. М. Федоров, О. В. Ходаківська, І. В. Юрченко, та інші. Нормативно-правове забезпечення земельних відносин в Україні подано у працях І. Ю. Сальмана [1], А. С. Даниленка [2], Т. К. Оверковської [3], О. А. Шуст [2], – аналізу розробки нормативно-правової бази для земельного ринку.

**Метою даної статті** є аналіз точок зору науковців стосовно внесення змін у законодавство, що регулює відносини обігу та ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Введення земель сільськогосподарського призначення в економічний обіг через їх купівлю-продаж потребує застосування ефективних регуляторних механізмів, а саме, закріплення на законодавчому рівні:

вимог до покупців земельних ділянок та обмеження їх суб'єктного складу;

обмеження розміру земель, що можуть набуватись у власність однією особою;

регресивної шкали державного мита за посвідчення переходу права власності на землю;

переважного права придбання земель власниками суміжних земельних ділянок.

Саме ці питання і знайшли своє відображення у законопроектах про обіг земель сільськогосподарського призначення. На сьогодні існують два таких законопроекти (основний та альтернативний).

Проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення № 5535 від 13.12.2016 (основний) [4], ініціаторами якого стали народні депутати: Мушак О. П., Хлань С. В., Різаненко П. О., Чумак В. В., Белькова О. В., Романюк В. М. Законопроектом пропонується внести зміни до Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про іпотеку», Закону України «Про виконавче провадження».

Проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення № 5535-1 від 28.12.2016 (альтернативний) [5], ініціатором якого є народний депутат Корнацький А. О. Наслідком прийняття проекту, як стверджують автори, стане законодавче визначення порядку обігу земель сільськогосподарського призначення та впровадження гарантій законних прав та інтересів селян у випадку відчуження належних їм земель сільськогосподарського призначення, формування цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення, ріст інвестицій в сферу товарного сільськогосподарського виробництва.

Звернемося до аналізу окремих статей цих законопроектів. Проектом закону № 5535 дозволяється купівля-продаж або іншим чином відчуження земельних ділянок щодо земель державної та комунальної власності (з дати набрання чинності Законом) та щодо земель приватної власності (з 1 липня 2018 року) (відповідно до п. 2 Прикінцевих та перехідних положень).

Набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути: громадяни України; територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування; держава в особі органів виконавчої влади, юридичні особи (з 1 січня 2020 року), іноземці, особи без громадянства (з 1 січня 2030 року) (згідно із п. 3 Прикінцевих та перехідних положень).

Ст. 121. проекту (Зміни до Земельного кодексу тут і далі) визначає норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам – ветеранам війни та іншим особам, на яких поширюється дія Закон України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» саме їм надається право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара.

Ст. 122. проекту внесено доповнення доповноваження органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування, а саме: об'єднаним територіальним громадам, які створені

відповідно до Перспективного плану формування спроможних громад, передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб та вільні земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, розташовані за межами населених пунктів на території об'єднаної територіальної громади без зміни їх цільового призначення.

Вартість земельної ділянки не може бути нижчою за 20 річних орендних плат виходячи з середньої орендної плати по відповідному району (п.4 Прикінцевих та перехідних положень).

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності, здійснюється їх власниками шляхом укладення договорів купівлі-продажу з покупцями, або на конкурентних засадах шляхом проведення електронних земельних торгів (ст. 7 Проекту).

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності здійснюється шляхом проведення електронних земельних торгів, а стартова ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності не може бути нижчою за її експертну грошову оцінку, що проводиться відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» (ст. 5–6 Проекту).

Щодо проекту закону № 5535-1, то він регулює правовідносини із обігу земель сільськогосподарського призначення, його сфера дії поширюється на нерозподілені землі та неприватизовані землі сільськогосподарського призначення, обіг яких, до їх приватизації та/або оформлення права приватної власності на них відповідно до Земельного кодексу України та цього Закону, забороняється.

Покупцем землі сільськогосподарського призначення можуть бути виключно фізичні та юридичні особи, для яких основним видом діяльності є виробництво сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідницької діяльності із використанням такої

землі за цільовим призначенням, ведення присадибного, особистого селянського господарства (ст. 4 Проекту).

Мінімальна ціна землі сільськогосподарського призначення, що відчужується, встановлюється у двадцятикратному розмірі мінімальної річної суми платежу за оренду землі (орендної плати), визначеної статтею 288 Податкового кодексу України (ст. 16 Проекту).

Відчуження землі сільськогосподарського призначення може відбуватися за будь-якими правочинами з урахуванням вимог, встановлених цим Проектом (ст. 11 Проекту).

Одним із дискусійних питань сьогодення є продовження мораторію на продаж сільськогосподарських земель.

Науковець О. Літошенко, вивчаючи думку прибічників мораторію на продаж сільськогосподарських земель, подає, посиляючись на їх думку, низку негативних явищ суспільно-економічного характеру, які можуть виникнути при його скасуванні [6]. Головними проблемами можуть стати:

скуповування великої кількості ріллі фінансово-промисловими групами, що може призвести до «обезземелення» селян й утворення «латифундій» латиноамериканського типу з найманими працівниками»;

селяни будуть мати можливість відчужувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення за ціною, яка є істотно нижчою за економічно обґрунтовану;

у власності фінансових установ під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача можуть сконцентруватися значні площі ріллі;

значні площі земель с/г призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами з метою подальшої перепродажі за вищою ціною, що призведе до зростання вартості аграрної продукції і цим самим спричинить інфляцію.

Науковець А. Мірошніченко у своїх працях неодноразово звертає увагу на те, що мораторій – це істотна перешкода на шляху здійснення земельної реформи, успішне проведення якої не можливе без створення правових передумов для обігу земель [7].

Заслужений юрист України, професор Г. Балюк сконцентровує увагу на тому, що «...майже всі агроформування створені на засадах орендних відносин, до того ж більш як 80 % паїв передано в короткострокове користування, за таких умов відбувається процес відчуження реальних власників землі від своїх наділів» [8]. Зрозуміло, що ринок землі потребує залучення додаткових коштів. У будь-якому випадку будуть присутні умови обмеження. Операції з сільськогосподарською землею повинні проводитися під контролем держави.

Як зазначає М. П. Мартинюк, перший заступник МАПП України, мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення був одним із тих факторів, які сформували нинішню структуру українського агропромислового комплексу, в якому 52 % земельного фонду передано в оренду. [9]

Як зазначає академік НААН України Жук В. М. [10], діючий мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення є політичною ширмою для тіньових махінацій із цим активом. Через законодавчі колізії, що дозволяють нотаріально посвідчувати 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; з іншої сторони, якщо мораторій буде відмінено – масштаб закупівель лише посилиться у зв'язку із соціально-політичним фактором зубожіння селян існує велика потреба у скасуванні мораторію. Однак, таке скасування сьогодні, застерігає науковець, матиме низку негативних наслідків, а саме: макроекономічних (відсутність бази іпотечного кредитування, тощо); мікроекономічних (парцеляція та кримінальні прояви в оренді); глобально-екологічних (відсутність розуміння цінності земельного багатства, збереження агроландшафтів тощо); соціальних (спекулятивна націленість великого агробізнесу щодо скупки землі з одного боку та зубожіння селян з іншого).

Як зазначається вище, єдиної думки з приводу скасування мораторію на сьогодні не існує. Діючий мораторій є перепорою оскільки його існування призведе до таких негативних наслідків:

заблокуються оптимізація землеволодінь і землекористувань, які утворилися внаслідок паювання земель сільськогосподарського призначення, веде до стимулювання негативних явищ землекористування – черезсмулля, вкраплення, малоземелля, далекоземелля тощо;

селяни похилого віку, їх спадкоємці, котрі проживають у іншій місцевості, не можуть реалізувати своє право власності на землю;

знижується кредитоспроможність сільськогосподарських виробників через неможливість іпотечного кредитування;

відсутність ринку землі істотно стримує розвиток як аграрного бізнесу, так і взагалі припливу інвестицій, що негативно позначається на ВВП та відтоку інвестицій.

**Висновки.** Отже, ринковий обіг сільськогосподарських земель потребує запровадження ефективних регуляторних механізмів. Вирішальну роль у цьому регулюванні має відігравати держава. За нею повинно залишитися право встановлення обмежень на ринковий обіг земельних ділянок та здійснення моніторингу та контролю за процесом ціноутворення на організованому земельному ринку, особливо на початкових етапах його запровадження

### Список використаної літератури

1. Сальман І. Ю. Правові засади аграрного сектору в Україні: загальний аналіз законодавства : монографія. К. : Юрінком Інтер, 2014. 288 с.
2. Сальман І. Ю., Даниленко А. С., Шуст О. А. Нормативно-правове забезпечення земельних відносин в Україні. Економіка та управління АПК. 2016 № 1–2. URL: <http://econommeneg.btsau.edu.ua/uk/content/normatyvno-pravove-zabezpechennya-zemelnyh-vidnosyn-v-ukrayini>
3. Оверковська Т. К. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення в Україні. Економіка. Фінанси. Менеджмент : актуальні питання науки і практики. 2017. № 4. С.72–83.
4. Проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення № 5535 від 13.12.2016 (основний). *Верховна рада України: офіційний веб-портал*. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=60724](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724)
5. Проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення № 5535-1 від 28.12.2016 (альтернативний). *Верховна рада України: офіційний веб-портал*. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=60724](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724)

6. Літошенко О. Проблема мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Правове регулювання економіки*. 2014. № 14. С. 284–293.
7. Мірошніченко А. Земельне право України : підручник / 2-ге видання, допов. і перероб. К. : Алерта ; ЦУЛ, 2011. 678 с.
8. Балюк Г. Дотримання вимог земельного законодавства як вимога забезпечення національної безпеки України. *Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні* : матеріали міжнар. наук. конф. (13–14 квітня 2006 р.). НАН України. Київ, 2006. Ч. I.
9. Мартинюк М. П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи запровадження. *Економіка АПК*. 2017. № 3. С.15–21.
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.

***Слободыская О. Основные точки зрения о состоянии и перспективах развития законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения***

*Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения является одним из самых дискуссионных вопросов аграрной политики в Украине, что осложняется существенными институциональными недостатками в сфере регулирования земельных отношений. Произведено исследование точек зрения ученых о внесении изменений в законодательство, регуливающее отношения рынка земель сельскохозяйственного назначения, в частности, снятие моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения. Определены возможные последствия от снятия моратория на куплю-продажу земли сельскохозяйственного назначения.*

**Ключевые слова:** *законодательство об обороте земель сельскохозяйственного назначения, мораторий на куплю-продажу земли, земельный рынок.*

***Slobodyska O. The Main Points of View on the State and Prospects of the Development of Legislation on the Circulation of Agricultural Land***

*Formation of the agricultural land market is one of the most controversial issues of agrarian policy in Ukraine, which is complicated by significant institutional disadvantages in the field of land relations regulation. The introduction of agricultural land into the economic circulation through its sale requires the use of effective regulatory mechanisms, namely, consolidation at the legislative level: requirements to buyers of land plots and restrictions on their subjective composition; restriction of the size of land that can be acquired by one person; the regressive scale of the state duty for the certificate of transfer of ownership of land; the preferential right to acquire land by the owners of adjacent land plots. These issues were reflected in the draft laws on the circulation of agricultural land. Today there are two such bills (basic and alternative). The researches of the scientists concerning the introduction of changes in the legislation regulating the relations of circulation and*



*the market of agricultural lands, in particular, the lifting of the moratorium on the sale of agricultural land. It has been determined that the current moratorium is a barrier since its existence will lead to the following negative consequences: the optimization of land ownership and land use, which were formed as a result of the plating of agricultural land, is blocked, leading to the stimulation of negative phenomena of land use - through muscels, intersperses, lowland land, far land, etc .; elderly peasants, their heirs, who live in another locality, cannot exercise their ownership of land; the creditworthiness of agricultural producers is reduced because of the impossibility of mortgage lending; the absence of a land market significantly impedes the development of both agrarian business and in general the inflow of investments, which negatively affects GDP and investment outflow. That is why market circulation of agricultural land requires the introduction of effective regulatory mechanisms. The state should play a decisive role in this regulation. It should retain the right to establish restrictions on the market turnover of land plots and to monitor and control the pricing process in the organized land market, especially at the initial stages of its introduction.*

**Key words:** *legislation on agricultural land turnover, moratorium on land purchase and sale, land market.*