



ЗАПОРІЗЬКА ОБЛАСНА
УНІВЕРСАЛЬНА НАУКОВА
БІБЛІОТЕКА

**УКРАЇНСЬКИЙ ВИБІР:
ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

Земельна реформа в Україні: переваги і загрози

**ПРЕС – ДАЙДЖЕСТ
І квартал 2020 р.**



КОМУНАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«ЗАПОРІЗЬКА ОБЛАСНА УНІВЕРСАЛЬНА
НАУКОВА БІБЛІОТЕКА»
ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ

Відділ наукової інформації та бібліографії

*Український вибір:
виклики та перспективи*

Земельна реформа в Україні: переваги і загрози

**ПРЕС – ДАЙДЖЕСТ
I квартал 2020 р.**

**Запоріжжя
2020**

УДК 332.2.021.8(477)(048)
3-51

3-51 **Земельна реформа в Україні: переваги і загрози** : прес-дайджест. І кв. 2020 р. / КЗ «ЗОУНБ» ЗОР, Від. наук. інформації та бібліографії ; [підгот. Ю. Щеглова ; ред. Т. Пішванова]. – Запоріжжя : [ЗОУНБ], 2020. – 20 с. – (Український вибір: виклики та перспективи).

Україна має одні з найкращих земельних фондів у Європі. Із загальної площі 60 млн. га. 42,7 млн. га (70,8%) - це сільськогосподарські угіддя з дуже родючими ґрунтами. Ще 17,6% території займають ліси, 4,2% - це забудовані території. Земля є одним із ключових ресурсів для розвитку сіл та міст. Якщо використовувати його ефективно, це сприятиме економічному розвитку та добробуту населення, стимулюватиме інвестиції та зростання продуктивності праці в сільському господарстві та ряді інших галузей. Однак це зростання стримується через ряд проблем, які і має подолати земельна реформа.

Введення ринку землі породжує суперечки як між противниками, так і між прихильниками цієї реформи. Ключовим залишається питання власності на землю в сільському господарстві, де володіння, користування й розпорядження земельними ресурсами вимагають подальших ґрунтовних обговорень та прийняття рішень.

Питання щодо становлення та функціонування ринку землі завжди актуальне для суспільства, саме тому перший спецвипуск прес-дайджеста 2020 року присвячений темі впровадження земельної реформи в Україні

Саблук П. Т.

Ринок землі на часі

Ринок землі в Україні - це специфічні відносини щодо використання земельних ресурсів в агропромисловому виробництві з метою отримання якомога більшої кількості виробленої продукції зі зменшенням затрат на одиницю площі землі і збереження довкілля.

Важливими є підходи до організації земельних відносин. Якщо раніше (за радянських часів) про ринок землі не могло бути й мови, то тепер це питання на слуху в кожній людині. Так воно і має бути, бо від його вирішення залежить благополуччя життя в країні.

Це ясно усвідомлюють керівники держави і рядові працівники. Проте, вже майже 25 років проблема залишається нерозв'язаною, оскільки на державному рівні немає комплексного підходу до її правового і нормативного врегулювання. При цьому спроби часткового вирішення окремих вузьких питань лише погіршують загальну ситуацію. Тому сьогодні потрібно подивитися правді у вічі і з урахуванням зробленого запропонувати суспільству комплексні дії в розв'язанні цієї проблеми.

Усі необхідні напрацювання в науці є, варто лише сміливо взятися за їх використання.

Земля - національне багатство. Отже, і рішення мають бути національними, загальнодержавними. І якщо, за народним висловом, «риба починає гнити з голови», то й рішення потрібно ухвалювати, починаючи з верхів. Якщо це так, то виникає запитання, чому наше національне багатство не є повноцінною складовою економічних відносин? Адже держава багата ресурсами, зокрема ресурсом землі, а сільськогосподарські угіддя, які найбільше потрібні у виробничій сільськогосподарській діяльності, не враховуються в ресурсозабезпеченості.

Передусім слід розібратися з місцем і роллю земельних ресурсів у відтворювальних виробничих процесах держави.

Державні служби мають визначати свою діяльність, орієнтуючись на показник фондівдачі. Для цього слід урахувати всі наявні фонди в галузях виробничої діяльності. Діленням отриманого результату від експлуатації наявних у галузі фондів на суму цих фондів одержуємо результат від їхньої експлуатації. Ця методика має розповсюджуватися органами регулювання в державі на всі галузі і сфери виробничої діяльності держави: промисловість, будівництво, транспорт, фінансову діяльність, торгівлю, сільське господарство тощо. Тобто в чисельнику буде величина отриманих від їхньої діяльності доходів, у знаменнику - сума наявних у них фондів. Результат становитиме суму доходів, отриманих від експлуатації цих фондів. Це дає бачення того, що найбільш програшним у цій формулі є сільське господарство. У розрахунок фондівдачі не включається вартість сільськогосподарських угідь. Це і є причиною, коли сільське господарство як галузь, обділена державою, не отримує від суспільства належних їй доходів. Завданням органів держави, що займаються плануванням виробничої діяльності, має бути ліквідація цієї несправедливості.

У формулі, яка зводиться до визначення ефективності фондівдачі, має бути вартість землі. Отриманий таким чином коефіцієнт має стати єдиним показником для всіх, хто входить до агропромислового комплексу. Цей показник має бути єдиним для всіх галузей народного господарства на певний період господарської діяльності (в умовах України має уточнюватися щороку)]. Така робота повинна бути визначальною для запровадження ринку землі і визнання землі капіталом. Власники землі наперед мають знати, що в державі дотримуються

принципу справедливості в пошуках віддачі від експлуатації землі, і цей коефіцієнт має поширюватися на все виробництво і сфери діяльності, де б вони не організовувалися, - від рядового працівника до керівника

Другою важливою умовою ринку землі є врахування вартості землі в системі ціноутворення. При визначенні ціни на сільгосппродукцію обов'язковою умовою є врахування коефіцієнта дохідності, тобто вона має збільшуватися на цей коефіцієнт. Цим самим буде забезпечена справедливість в оцінці отриманої продукції. Усі учасники обмінних процесів будуть поставлені в однакові умови: виробив і реалізував більше - отримуй від реалізації більше. Вигода від цього є, результати свідчать самі за себе. Практично це зводиться до того, що вироблена продукція під час її розподілу (реалізації) оцінюється з урахуванням коефіцієнта дохідності (регулятора), установленого на рівні держави. Ніякі дотації, субсидії тощо при цьому не враховуються, усі вони закладені в коефіцієнті дохідності: якщо вигідно, то виробляй, якщо ні - не виробляй. У виручці від реалізації продукції через коефіцієнт дохідності будуть ураховані всі види дотацій, субсидій тощо.

Завдання економічних служб, керівників нижчої ланки управління виробництвом - слідкувати за тим, щоб усі елементи затрат на виробництво продукції були повною мірою враховані в її собівартості. До цієї вартості додаються доходи від розподілу (реалізації) продукції (з урахуванням коефіцієнта дохідності), що й поставить усіх виробників продукції в однакові стартові умови.

Заперечення проти застосування коефіцієнта дохідності не витримують ніякої критики, бо вони протирічать включенню вартості землі як одного з основних ресурсів в економічні розрахунки. Це дало б змогу за єдиною методологією створити рівні стартові умови для всіх вітчизняних товаровиробників.

Важливим при цьому є включення вартості землі до капіталу організованого виробництва. Як би не старалися обійти це питання, а власник земельної ділянки виходитиме з того положення, що земля бере участь у виробництві, тобто вона є капіталом. Тому на найнижчому рівні мають урахувати це положення і зафіксувати госпрозрахункові принципи господарювання. Вони зводяться до 2-х моделей. Перша - це індивідуальне виробництво, так звана індивідуальна модель госпрозрахунку. Її вимоги - господарюй сам і відповідай за свої результати самостійно. Друга модель - комерційний колективний госпрозрахунок. У ньому всі виплати впродовж року розглядаються як

авансові, а в кінці року вони задіяні в остаточному розрахунку разом з оплатою включених ресурсів у виробництво.

При цьому базою розподілу можуть бути прийняті в конкретних умовах на початку госпрозрахункової діяльності пропорції (питома вага ресурсів виробництва, кількість живої праці - у гривнях або гривне-днях). Важливість цього питання полягає в тому, що кожний учасник внутрішньо госпрозрахункової діяльності братиме участь у розподілі кінцевих результатів. Адже не секрет, що результати такої діяльності при реформуванні отримали господарства, які такого принципу дотримувалися (наприклад, господарство СВК «Батьківщина» Котелевського району Полтавської області).

Після проведення всієї необхідної підготовки щодо організації економічної роботи можна приступити до вирішення питання купівлі-продажу земельних ділянок. Земля має продаватися першочергово тим, хто вирішив працювати індивідуально.

Цінове регулювання землі в індивідуального власника встановлюється громадою, як і те, кому вона реалізовується. Якщо не знайдеться бажаного купити цю землю у власника (із жителів села або приїжджих, які дадуть згоду жити в селі), тоді вона зараховується до маси громади з усіма правами на цю землю (з боку громади).

Провівши такі реформи, буде змога управляти процесом, і люди охоче працюватимуть на село, на громаду, бо бачитимуть корисність від своєї праці. Після виконання зазначених операцій із землею з'явиться можливість вирішувати всі останні питання організації земельних відносин в Україні.

Вісник аграрної науки. - 2019. - № 4. - С. 82-86.

Новаковський Л. Я.

Юридично-процесуальне забезпечення реалізації права власності на землю в Україні

Запропоновані на сьогодні варіанти моделей обігу сільськогосподарських земель, попри їх багатоваріантність, мають значну кількість істотних недоліків. Це стосується, передусім, ігнорування положень щодо захисту економічного суверенітету, визначеного Декларацією про державний суверенітет України 1990 р., тобто визнанням землі об'єктом права виключної власності українського

народу. Це положення підтверджено Конституцією України 1996 р. та Всеукраїнським референдумом 1 грудня 1991 р. Допуск іноземного капіталу до придбання у власність земель сільськогосподарського призначення не сприйнятий ні населенням України загалом, ні селянством, ні міськими землекористувачами. Це протирічить і чинному законодавству.

Намічуване обезземелювання селян шляхом концентрації земельної власності спричинило суцільний спротив. Адже, щоб реалізувати урядовий варіант законопроекту про можливість передачі 0,5% усіх земель сільськогосподарського призначення країни (майже 210 тис. га) одному власнику, потрібно було б обезземелити до 50 тис. селянських сімей - за середнього розміру земельного паю у країні 4 га. Дивними при цьому були постулати окремих законопроектів про те, що основою розвитку сільських територій у країні має бути сімейне фермерське господарство. Досвід Польщі, Франції та інших європейських країн свідчить про принципово інші розміри сімейного фермерства.

Наш власний досвід формування сільськогосподарських підприємств оптимальних розмірів, залежно від напрямку спеціалізації та природно-сільськогосподарських зон, залишився незадіяним. Складно зрозуміти тих розробників, які вважають, що сімейне фермерське господарство може мати площу орних земель у власності 300 – 500 га і функціонувати на праці членів сім'ї без застосування постійної найманої праці. Якщо взяти до уваги, що середній розмір паю в Україні становить від 1,3 га у Карпатах до 8,5 га у Степовій зоні, тобто різниться у 6,5 рази, то максимальні площі земель у приватній власності також слід було б диференціювати за зональним принципом.

У 2012 р., коли був збільшений розмір нормативної грошової оцінки орних земель у середньому по країні в 1,756 рази з урахуванням діючих у світі цін на зерно, нормативна грошова оцінка орних земель становила 2,6 тис. дол. США (співвідношення між гривнею та доларом США тоді було 8 до 1).

Досвід продажу права оренди земельних ділянок державної власності за останні роки засвідчив, що її рівень зріс майже до 20% рівня нормативної грошової оцінки земель, тобто ринкова вартість угідь значно підвищилася. Незрозуміло, чому ж тоді законотворці пропонують установити ціну 1 га ріллі при продажу її у власність на рівні чинної, найнижчої нормативної оцінки, тобто 1,1 тис. дол. США/га. Це питання не знаходить виправдання.

Із набуттям чинності 1 січня 2002 р. Земельного кодексу України пов'язана й дія мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення для товарного виробництва. Правда, мораторій тоді встановлювали лише до 1 січня 2005 р., але кінця йому до 2020 р. не було видно.

Вважалося, що мораторій не можна було відмінити, бо в нас або немає кадастру, або не завершено інвентаризацію земель, або цього не хочуть агрохолдинги чи фермери. Навіть рішення Європейського суду з прав людини щодо порушення нами міжнародних правових норм і Конституції України з цього питання не всі пам'ятають.

Звернемося до історії запровадження приватної власності на землю. 16 липня 1990 р. приймається Декларація про державний суверенітет України, за якою земля та інші природні ресурси визнаються власністю українського народу, матеріальною основою суверенітету республіки. 30 січня 1992 р. запроваджується Закон України «Про форми власності на землю». У Земельному Кодексі, прийнятому 13 березня 1992 р., тобто через 1,5 міс. після запровадження приватної власності на землю, підтверджено, що іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передаються. У ст. 13 Конституції України, прийнятої 28 червня 1996 р., положення Декларації щодо землі повторюється. У Земельному кодексі, введеному в дію 1 січня 2002 р., зазначається, що землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

1 грудня 1991 р. відбувся Всеукраїнський референдум на підтвердження Акту проголошення незалежності України. Зміст і форма бюлетеня були затверджені Верховною Радою України 24 серпня 1991 р. Унікальність запитання, за яке голосував український народ на всеукраїнському референдумі, була такою: «Чи підтверджуєте Ви Акт проголошення незалежності України? Так, підтверджую. Ні, не підтверджую». Отже, питання не в підтримці незалежності як такої, а в підтвердженні Акту як документа. Сам Акт містить 4 фундаментальні положення незалежності: 1) смертельна небезпека, що нависла у зв'язку з державним переворотом 19 серпня 1991 р.; 2) продовження тисячолітньої традиції державотворення в Україні; 3) право на самовизначення, передбачене Статутом ООН; 4) здійснення Декларації про Державний суверенітет України. Суттю економічної самостійності України (розд. VI

Декларації) є визнання землі власністю українського народу, матеріальною основою державного суверенітету.

За Конституцією (ст. 5) носієм суверенітету і єдиним джерелом влади України є її народ. Український народ голосами 90,3% осіб, що взяли участь у референдумі, 1 грудня 1991 р. підтвердив право своєї власності на землю. Зазначене також підтримало й населення Кримської АРСР і міста Севастополя.

Отже, питання належності землі українському народові законодавчо давно вирішено.

Про який новий референдум може бути мова зараз? Навіщо знову голосувати? Як бути з анексованим Кримом і частиною Донецької та Луганської областей? Де брати кошти на референдум, а це до 3 млрд грн. Зазначена низка проблем потребує серйозної уваги. Проте рішення може бути дуже простим: не потрібно створювати нових проблем. Якщо Україна стане членом ЄС і приєднається до його Конституції, питання щодо передачі у власність сільськогосподарських земель іноземним юридичним і фізичним особам можна буде вирішити, вносячи відповідні зміни у Конституцію України.

Вісник аграрної науки. - 2020. - № 1. - С. 5-12.

Шаповалова О. І.

Комплексний правовий підхід до земельної реформи

Земля як об'єкт цивільних прав має подвійний правовий режим. По-перше, відповідно до ст. ст. 13, 14 Конституції України, земля розглядається як національне багатство, надбання народу, об'єкт його права власності. По-друге, за ст. 79 Земельного кодексу України (далі – ЗК) об'єктом правовідносин розглядається земельна ділянка як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. За ст. 373 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) земля (земельна ділянка) як об'єкт права власності охоплює поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. В обох кодексах приватне поняття «земля» та «земельна ділянка» є тотожними як природний об'єкт майнового обороту. Але, оскільки Земельний кодекс

здійснює одночасно приватне та публічне правове регулювання, то земельна ділянка є також об'єктом публічних суспільних відносин, що складаються з приводу охорони та використання землі як природного ресурсу. Причому для цивільних майнових відносин важливе місце займає екологічний аспект землі як природного об'єкту, щоб земля зберігала свої природні властивості, родючість тощо. Оскільки ці властивості можуть бути різними, то земельну ділянку не можна визначати як річ з родовими ознаками. Землі існують різних категорій, немає однорідних вимог щодо охорони, використання та оцінки землі, тому такі вимоги поділяються залежно від категорій однотипних земельних масивів, що у сукупності складають земельний фонд.

Здійснення класифікації у правовій науці завжди залежить від особливостей правового регулювання. Критерієм поділу земель на категорії є їхнє цільове призначення, що визначає правовий режим земель для забезпечення їх належного використання та охорони. Але такий поділ має публічно-правове значення та, на жаль, не розповсюджується на приватний режим об'єктів цивільних прав, що має значення для правового регулювання їхньої участі у цивільному обігові та їх оцінки.

Таким чином, при правовому регулюванні приватизації земельних ділянок, регулюванні процедур земельних трансакцій (купівлі-продажу, оренди, застави тощо) слід враховувати не тільки приватно-правовий аспект земельних відносин, але і публічно-правовий аспект, спрямований на забезпечення раціонального використання та охорону єдиного земельного фонду країни. Державне та місцеве управління цим земельним фондом має бути спрямоване на забезпечення раціонального використання та охорону єдиного земельного фонду країни незалежно від форм власності. Тому поняття землі або земельної ділянки, що є об'єктом публічних земельних та екологічних відносин, спрямованих на захист суспільних інтересів, треба відмежовувати від поняття земельної ділянки, що є об'єктом майнових відносин, спрямованих на захист приватних інтересів.

У класифікації об'єктів цивільних прав виділяють річ, що має складові частини, які не можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження або істотного знецінення та за ст. 187 ЦК при переході права на річ її складові частини не підлягають відокремленню. Земельна ділянка визначається як складна річ, оскільки таким об'єктом, як нерухомість, визначаються земельні ділянки та об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення та зміни

їх призначення (ч.1 ст. 181 ЦК). До складової частини земельної ділянки цивілісти відносять ґрунтовий шар, що є пов'язаним із земельною ділянкою та визначає її якісні характеристики. У разі, якщо ґрунтовий шар викорисовується як товар, самостійний об'єкт цивільних прав, то це шкодить родючості земельної ділянки та для цих відносин має бути окреме публічно-правове регулювання.

До складової частини земельної ділянки також відносять природну рослинність, а також будівлі, споруди, захисні меліоративні пристрої та все, що тісно пов'язане із земельною ділянкою та призначене до постійного знаходження на одному місці. Щодо цих складових земельної ділянки виникає багато спорів, оскільки на ці будівлі, споруди, пристрої може бути оформлені окремі права власності, тому на практиці приналежність може не знаходитися під владою власника та не слідувати долі головної речі. Можлива і зворотна ситуація, коли рухомі речі поєднуються з нерухомістю – земельною ділянкою та визначаються як особливий об'єкт цивільних прав – нерухомість, зокрема підприємство як єдиний майновий комплекс (ст. 191 ЦК). Правове регулювання обігу такого об'єкта також потребує вдосконалення та пов'язане із земельним та господарським законодавством.

Наступним проблемним питанням обігу земельних ділянок є відмежування права на земельну ділянку від права на надра. Так само як і земля, надра є виключною власністю українського народу, тому, порушуючи питання про ринок земель, неможливо залишити поза увагою права на освоєння надр. Якщо право на земельну ділянку та право на користування надрами будуть належати різним суб'єктам, то це приведе до конфлікту, оскільки надра законодавчо не входять до складу земельної ділянки, окрім загальнопоширених корисних копалин. Ці відносини також потребують публічно-правового регулювання та державного контролю.

Ще одним доцільним публічно-правовим обмеженням права власності вважаємо вимогу про цільове використання земельної ділянки, яке встановлюється в інтересах держави та суспільства, оскільки земля є природним ресурсом та одночасно є об'єктом природоохоронних та інших публічно-правових відносин. Зміна цільового призначення ділянки та проекту землеустрою можлива лише за дотриманням публічного порядку, що обумовлено ст. 14 Конституції України та ст. 1 ЗК, які встановлюють особливу державну охорону землі та неприпустимість використання власності на землю із завданням шкоди правам і свободам

громадян, інтересам суспільства або погіршенням екологічної ситуації і природних якостей землі. Тому не можна розірвати певний зв'язок правового режиму землі як природного ресурсу та земельної ділянки як об'єкту цивільних прав. Саме тому при створенні ринку земель необхідно законодавчо закріпити особливий правовий режим земельних ділянок як об'єктів цивільних прав. Не вирішеною залишилась проблема щодо безоплатної приватизації землі. Земельні ділянки мають різну вартість, тому можливо запровадити механізм, за яким основним способом, який дозволить забезпечити рівність громадян у питанні приватизації земель, є встановлення норми безоплатної приватизації у грошовому вираженні. Убачаємо, що таким чином буде встановлена соціальна справедливість.

Важливим критерієм розмежування цивільних та адміністративних відносин у земельному праві є об'єкт відносин та предмет правового регулювання. Цивільно-правовим об'єктом відносин є земельна ділянка, що має встановлені межі, предметом правового регулювання є приватні відносини з виникнення та трансформації речових прав та обмежень на земельну ділянку, правочини, засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні та майновій самостійності їх учасників. Адміністративно-правовим об'єктом відносин є земельний фонд як природний ресурс та предметом правового регулювання є суспільні відносини з охорони та раціонального використання земель, відносини землекористування, землеустрою та моніторингу. Земельні відносини мають комплексний характер та норми цивільного та адміністративного законодавства щодо цих відносин потребують доповнення, деталізації, конкретизування, тому земельне законодавство має бути комплексним, одночасно публічним та приватним.

На жаль, парламентарії та уряд України нехтують приватними інтересами національних землекористувачів та публічними інтересами суспільства. На думку Інституту громадянського суспільства, «земельна реформа, про яку точаться розмови в Україні, насправді не є реформою, оскільки немає ні бачення реформи – для чого; ні концепції – як, коли і за які ресурси; ні індикаторів успішності. Найголовніше – у реформі відсутня людина. Для чого потрібно продавати землю, який результат ми отримаємо від цього через 5, 10, 50 років? Чи залишиться в українському вимірі село, як постійний ресурс відновлення української нації, як стабільний донор для промисловості та міста?

Земельна реформа не повинна і не може розглядатись виключно як впровадження ринку землі» Земельну реформу не можна зводити тільки

до приватизації та вільного продажу землі. При створенні ринку земель необхідно законодавчо закріпити особливий правовий режим земельних ділянок як об'єктів цивільного права та здійснювати державне управління земельним фондом. Комплексність цивільно-правового та адміністративно-правового регулювання земельних відносин обумовлена тим, що земельна ділянка є одночасно і річчю, і частиною природного ресурсу, що є національним багатством. Тому цивільно-правовий обіг земель неможливий без адміністративно-правового режиму земельного фонду. Враховуючи, що земля є обмеженим, незамінним, природним, а тому цінним ресурсом, є основою життєдіяльності народу, цивільно-правове регулювання обігу земельних ділянок має бути обмежене адміністративними нормами, обумовлене покладенням на землекористувачів обтяжень, обмежень та заборон, пов'язаних з екологічними, соціально-економічними потребами.

Рушійною силою здійснення земельної реформи в Україні має бути не тиск Міжнародного Валютного Фонду, не прагнення отримати додаткові кредити, допомогу, додаткові надходження у державний та місцеві бюджети від приватизації землі та ринку землі, а баланс приватних інтересів національних землекористувачів та публічних інтересів суспільства в соціально-економічному розвитку країни та збереженні природних ресурсів.

Журнал східноєвропейського права. - 2019. - № 70. - С. 216-221.

Ступень Н., Дудич Г., Дудич Л., Таратула Р.

Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: проблеми і перспективи впровадження

Повноцінний розвиток ринкової економіки неможливий без такої складової, як ринок земель сільськогосподарського призначення. Проте він неможливий і без комплексу таких заходів, як завершення земельної реформи, встановлення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення, їхньої інвентаризації та розвитку інституціонального забезпечення.

Неоднозначною є оцінка ролі агрохолдингів у розвитку земельного ринку, яких на сьогодні в Україні є понад 50 і які використовують близько 5 млн га рілля. Агрохолдинг – це сукупність материнської компанії та дочірніх компаній, які підконтрольні їй, що займаються

виробництвом та переробкою сільськогосподарської продукції. За оцінками фахівців, виникнення і розвиток агрохолдингів є наслідком відсутності цивілізованого ринку земель і недорозвиненості системи державного регулювання економіки, а основний мотив агрохолдингів – намагання власників капіталу примножити свій капітал.

До того ж протягом значного проміжку часу орендовані сільськогосподарські землі використовуються агрохолдингами з недотриманням вимог раціонального використання. Якісні характеристики ґрунтів значно погіршилися, а отже, й ринкова ціна земель, що зараз перебувають в оренді, знижується з кожним роком. Чим більше триває мораторій, тим гірше це впливає на вартість земель. Зволікання у цій справі неправильне також через ще один соціальний аспект: власників земельних паїв із кожним роком стає все менше, оскільки це переважно літні люди. Соціально несправедливо, що у них немає фізичної можливості продати свої паї й отримати хоча б незначний дохід і скористатися ним.

Мораторій також негативно впливає на інвестиційну привабливість земель. Оскільки агрохолдинги не зможуть купувати землю й обсяги оренди будуть обмеженими до 100 тис. га, це знизить їхню капіталізацію й, у свою чергу, інвестиційну привабливість. Якщо втратять інвестори, то Україна буде визнана зоною інвестиційного ризику.

Запровадження ринку землі має як позитивні, так і негативні явища. Незважаючи на всі «за» і «проти» ринку земель, його запровадження є необхідною умовою розвитку ринкових економічних відносин. Також на шляху до запровадження ринку земель стоять складні невирішені проблеми, які варті уваги – встановлення або не встановлення обмежень на площі земельних ділянок, суб'єктний склад майбутніх учасників ринку.

На основі аналізу досліджень учених і зарубіжного досвіду пропонується така послідовність заходів, які повинні передувати відкритому продажу земель сільськогосподарського призначення.

Першим кроком на шляху до формування та запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення повинна бути інвентаризація земель, оскільки в Україні немає повної та достовірної інформації про межі адміністративно-територіальних утворень, наявність земель та їхнє фактичне використання.

Крок 2. Оцінка земель сільськогосподарського призначення в Україні на сьогодні проводиться тільки нормативна згідно з Методикою

нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, прийнятою Кабінетом Міністрів (Про затвердження методики..., 2016). Проте у світовій практиці оцінка вартості земель ґрунтується на відношенні «пропозиція-попит». Застосування оцінки на основі нормативів – вимушений захід через відсутність ринку земель сільськогосподарського призначення. Відсутність ринку сільськогосподарських угідь не дає змоги визначити об'єктивну оцінку кон'юнктури, попиту та пропозиції сільськогосподарських земель. Ринкова оцінка земельних ділянок важлива і з метою активізації земельно- іпотечного кредитування у разі впровадження в країні ринку земель. Лише після розробки й затвердження відповідних методик для розрахунку ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення можна говорити про наступний (третій) крок на шляху до запровадження ринку земель – розрахунок і встановлення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення.

Крок 4. Наступним кроком є встановлення обмежень щодо продажу. У варіантах запуску ринку землі (розроблених аграрним комітетом Верховної Ради України) максимальні площі, що можуть набуватися у власність, обмежуються від 200 га до 20 тис. гектарів. Також обмежуються певні категорії юридичних осіб у купівлі земель, встановлюється заборона на набуття земель сільськогосподарського призначення українськими юридичними особами з частково залученим іноземним капіталом.

Крок 5. Прийняття відповідної законодавчої бази. Стратегічно неправильно започатковувати ринок земель відразу зі зняття мораторію і прийняття Закону України «Про ринок земель». Як показав досвід земельної реформи, не можна впроваджувати заходи щодо земель необдуманно, не врахувавши наслідки та можливі помилки. Для запровадження цивілізованого ринку земель необхідна розробка цілого комплексу законодавчих і нормативно-правових актів, які б забезпечили державне регулювання купівлі- продажу земель сільськогосподарського призначення.

Аграрна економіка. - 2019. - Т. 12, № 3-4. - С. 85-89.

Зигрій О.

Законодавче забезпечення становлення та функціонування ринку землі в Україні

Земельна реформа в нашій державі діє з 1991 року та спрямована на подолання монополії права державної власності на землю, створення належних умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання та раціонального використання й охорони земель, а також на формування та розвиток ефективного ринкового обігу земель. Здійснення земельної реформи змінило сутність і характер земельних відносин в Україні та призвело до появи механізму ринкового обігу земель як нового інституту земельного права. Оскільки земля – це єдиний товар, який не виробляється, тому й цінується значно вище, ніж усі інші.

У лютого 2019 р. набув чинності закон про продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2020 р., незважаючи на те, що 22 серпня 2018 р. вступило в силу рішення Європейського суду, згідно з яким мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення визнаний таким, що порушує права людини. Конституційний Суд України відмовився оцінювати конституційність мораторію, незважаючи на рішення Європейського суду з прав людини.

З 2001 р. в Україні власники земельних часток (паїв) та окремі земельні ділянки сільськогосподарського призначення у зв'язку з прийняттям низки законодавчих актів позбавлені права розпоряджатися своїми наділами. Їхні права знову обмежив введений в дію мораторій на продаж земель с/г призначення відповідно до Закону України «Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення «Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель», що передбачає наступне – до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року, забороняється:

- внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств;

- купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

– купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Продовжуємо стверджувати, що дане положення суперечить правам власників земельних ділянок закріпленому в п. 1 ст. 90 Земельного кодексу України, де вказано, що власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину.

У квітні 2017 р. Міжнародний валютний фонд оприлюднив Меморандум з Україною, де передбачено низку структурних реформ, однією з яких є земельна. З метою отримання подальших траншів від міжнародного кредитора Україна зобов'язується прийняти закон про обіг земель сільськогосподарського призначення, що дасть змогу встановити терміни скасування мораторію на продаж с/г земель та відобразити сам механізм майбутнього продажу.

Тенденції використання земельних ресурсів та їхній стан в Україні характеризуються вкрай негативно. Неодноразово згадувалося, що подальші деградаційні процеси потенціалу сільськогосподарських земель можуть мати катастрофічні наслідки. Наприклад, родючість ґрунтів має негативні наслідки, потребує хоча б збереження чи підтримання належного рівня. Також не відбувається дотримання раціональних сівозмін, забезпечення проведення полезахисних заходів. Болучим є питання щодо обробітку культур різними хімікатами, які мають невідворотній процес не тільки для ґрунтів, а й для жителів прилеглих територій, тварин, бджіл.

Ще одним невивченим питанням є оренда сільськогосподарської землі, яка виступає як безвихідь для пайовиків. Найбільшою необхідністю є регулярно переукладати договори, їхній термін має становити не більше 49 років. Кількість укладених договорів оренди важко визначити, оскільки частина їх не реєструється, інша частина – відмерла спадщина чи неотримані паї. Останні можуть обробляти земельні ділянки без укладання договорів, оскільки власник не встановлений або неспроможний укласти договір.

З однієї сторони, аграрії відстоюють свою точку зору тим, що витрачають суттєві кошти на обслуговування договорів оренди, сума яких сягає 107 грн. за га в рік, у масштабах країни – це щонайменше 80 млн дол. Водночас обмеження на ринку землі не завадили АПК стати

феноменально успішним, генеруючи до 12% ВВП країни, забезпечуючи третину експортного виторгу і вивівши Україну в рейтинг ТОП-10 постачальників зернових на світовий ринок.

З іншої сторони, український ринок оренди характеризується локальними монополіями. У даній ситуації орендна плата апіорі не може бути високою. У середньому річна плата за оренду паю становить близько 2000 грн, тоді як у Європі – це 250-300 дол.

Якщо аналізувати дану ситуацію, стає зрозуміло, що від мораторію втрачають передусім землевласники. При цьому власник жодним чином не може вплинути на те, як орендар використовує його землю. Водночас орендар не зацікавлений у довгострокових інвестиціях та збереженні родючості ґрунтів.

Портрет українського ринку землі доповнюється ще й передаванням державних земель в оренду без аукціонів, часом за символічну плату і на 49 років, або у вигляді напівлегального договору на спільний обробіток.

З 2016 р. ситуація дещо змінилася. Використання земельних аукціонів на продаж та оренду державних земель стало обов'язковим, але старі договори залишилися. Їхня дія поширюється на більшість державних земель, переданих в оренду.

Аналізуючи дану ситуацію, розуміємо, що продовження дії мораторію на продаж сільськогосподарських земель може призвести до того, що через декілька років його скасування буде зайвим, оскільки більшість земель відійде у власність аграрних підприємств. Саме зараз необхідно замислитися, що дасть Україні вільний продаж землі і які ризики й можливості він несе. Зазвичай прихильники і противники ринку землі впадають у крайнощі й обіцяють або обов'язковий колапс і соціальний вибух у селі, або негайне процвітання й залучення багатомільярдних інвестицій.

Важливим виступає визначення вартості землі, на яку впливає сукупність факторів: макроекономічні чинники, рівень життя населення, інвестиційний клімат, соціальні норми і демографічні особливості населення, заходи державного регулювання, природні особливості, фізичні характеристики земельних ділянок. Головним аспектом є те, що фактична вартість землі відрізняється від розміру земельної ділянки. Розрізнені земельні ділянки користуються набагато меншим попитом, тому окремі паї можуть виявитися нікому не потрібними, крім орендаря. У цьому разі немає потреби пропонувати ціну за землю вищу за кадастрову вартість. Зрозуміло, що на орендованій землі виробник не

мотивований вкладати довгострокові інвестиції. Однак без створення надійних інституційних і регуляторних засад функціонування ринку й реального захисту прав власників вільний ринок працювати не може й не буде.

Важливо розуміти, що законодавчим регулюванням відкриття ринку землі не можна вберегти всі без винятку домогосподарства від системних ризиків, які стосуються всіх сфер або є об'єктивною складовою ринкової економіки. Наша держава повинна виходити з реальних можливостей та ситуацій, які притаманні для української економіки.

Актуальні проблеми правознавства. - 2019. - Вип. 2. - С. 117-121.

Земельна реформа в Україні: переваги і загрози

**Прес – дайджест
I квартал 2020 р.**

*Підготувала: Ю. Щеглова
Редактор: Т. Пішванова*

Наклад 40 прим.
Віддруковано у Запорізькій ОУНБ
просп. Соборний, 142, Запоріжжя, 69095

Відділ наукової інформації та бібліографії
Телефон: (061) 787-53-57
Ел. пошта: bibliograf.zounb@ukr.net, bibliograf@zounb.zp.ua



**ЗАПОРІЖЖЯ
ПР. СОБОРНИЙ, 142
061 787 53 57**

**BIBLIOGRAF.ZOUNB@UKR.NET
BIBLIOGRAF@ZOUNB.ZP.UA**

**FACEBOOK.COM/BIBLIOGRAF.ZOUNB
YOUTUBE.COM/BIBLIOGRZOUNB**

ZOUNB.ZP.UA