

8. Кравчук М.В. Армії в державотворенні Західноукраїнської Республіки: організаційно-правові основи. *Актуальні проблеми правознавства. Збірник наукових праць ЮФ THEU*. Тернопіль. 2017. Випуск 3. С.25-30.

Голод А.О.
студентка юридичного факультету
Тернопільського національного
економічного університету
Науковий керівник: к.е.н., доцент кафедри
цивільного права і процесу THEU
Зигрій О. В.

ПРОБЛЕМИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Відповідно до Конституції України земля є основним національним багатством для кожного з нас, тому перебуває під особливою охороною держави. Нам, громадянам, гарантується право власності на земельну ділянку. Однак, сьогодні ці права є обмеженими. В Україні вже 18 років діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. У 2001 році був прийнятий Земельний кодекс, в якому зазначалося заборона на відчуження цих земель. Як результат, сьогодні в Україні склався тіньовий ринок землі, на якому поширено використовуються різноманітні корупційні схеми. Тому, як ніколи, актуальною проблемою сьогодення залишається питання про запровадження ринку землі та скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Кожному громадянину України Конституцією гарантується право власності на землю. Однак, це питання дуже суперечливе, тому що ці права є обмеженими. З 2001 р. діє мораторій на землю, відповідно до якого власники землі не можуть вільно розпоряджатися нею. Спочатку це був тимчасовий захід на продаж земель сільськогосподарського призначення з метою врегулювання земельних відносин, а згодом, це переросло в цілу історію обіцянок [8].

Відповідно до п.14-15 Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України 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. Також не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб, 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 [2, с. 125-126].

Як бачимо, власники землі не мають можливості розпоряджатися своєю земельною ділянкою в повному їхньому праві. В сучасних ринкових умовах практично єдиним способом передачі землі іншим особам є укладання договору про оренду. Сьогодні оренда землі є дешевою, тому це вигідно аграріям. Дія мораторію призводить до того, що власник, який не в змозі самостійно обробити свою земельну ділянку, змушений її здавати в оренду.

Такі дії як для власників землі, так і для держави в цілому, і вже тим більше для розвитку аграрної галузі, швидше, – великий системний мінус, ніж плюс [3, с. 66].

По-перше, позбавлення землевласника права розпорядження власним майном – це порушенням прав людини. По-друге, через наявність мораторію на продаж землі та відсутності ринку – відсутня й ринкова вартість земельної ділянки. По-третє, за відсутності додаткового фінансування, при самостійному веденні сільськогосподарського товаровиробництва, відповідно відсутнє і підвищення ефективності такого виробництва.

Ми розуміємо, що продовження дії мораторію на продаж сільськогосподарських земель може призвести до того, що через декілька років його скасування буде зайвим, тому що більшість земель відійдуть у власність аграрних підприємств [4, с. 120]. Це все веде до того, що потрібно прийняти закон про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Проте, варто зауважити, що громадяни України по-різному налаштовані щодо даного питання. Є люди, які підтримують позицію про скасування мораторію на продаж земель, але є й ті, які категорично виступають проти цього. Пояснити, чому в свідомості громадян України закріпилося заперечливе ставлення до скасування мораторію можна просто. Власне, цьому посприяли здійсненні протягом останніх років різні політичні спекуляції. За словами юриста практика Д. Ванаша «Раз у раз в етерах телепередач, сторінках видань та стрічках новин експерти та політики малювали апокаліптичні сценарії скуповування земель латифундистами, аграрними холдингами, а ще страшніше – іноземцями, з наслідками втрати Україною державності та трансформацією в «аграрний придаток Заходу». Звісно ж, певні ризики є, але для цього у державного апарату є багато юридичних механізмів регулювання» [1].

Запровадження ринку землі все ж таки потрібно. Як зазначив науковець А. М. Карпенко позитивною стороною функціонування ринку землі є можливість зробити оцінку землі більш прозорою та об'єктивною, що дозволить забезпечити зростання іпотечних інвестицій за рахунок кредитування. Тобто, ефективний ринок землі дозволить землевласникам перетворити свої активи на капітал, який може бути використано для інших цілей, а гроші, отримані фермерами через іпотечну систему, – для фінансування розвитку виробничої діяльності [5, с. 44-45].

Однак, становлення ринку землі не є легким явищем. Для цього потрібно здійснити низку дій. Зокрема, Ю. Лупенко виділяє два етапи формування обігу українських земель. Перший етап включає в себе здійснення повної інвентаризації земель, формування кадастру та системи управління земельними ресурсами. Другий етап полягає у відкритті ринку земель державної та комунальної власності [6, с. 5-15].

Станом на сьогодні, за дорученням нового Президента України до 1 грудня потрібно ухвалити законопроект про ринок земель сільськогосподарського призначення. З 1 жовтня 2020 року планується запустити ринок землі тільки для резидентів України, при чому малим фермерам планується частково компенсувати процентну ставку за кредитами, щоб вони могли конкурувати за купівлю землі з великими агрохолдингами. Також в законопроекті, Який був поданий до Верховної Ради 10 жовтня 2019

року, говориться про те, що до 2024 року не допускається набуття права власності на земельні ділянки юридичними особами, бенефіціарним власником яких є іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та держави [7].

Отже, як бачимо, мораторій та можливе його продовження зберігає корупцію, рейдерство, призводить до трудової міграції, а також обмежує конституційні права людей. Тому запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель є необхідним явищем, яке призведе до відновлення повних конституційних прав громадян на землю та розпорядження нею, введення запобіжних механізмів щодо ринкового обігу земель, недопущення їхнього обезцінення. Загалом сьогодні уже здійснено перші кроки для відкриття ринку землі в Україні. Сподіваємося, що вони позитивно вплинуть на пришвидшення процесу скасування мораторію.

Список використаних джерел

1. Ванаш Д. Сільгоспземля з молотка. Чого чекати після зняття мораторію? URL: <https://nv.ua/ukr/biz/experts/silgospzemlya-z-molotka-50045732.html> (дата звернення: 16.10.2019).
2. Земельний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2012. №3-4. С. 27
3. Зигрій О. В. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми правознавства*. Тернопіль, 2016. Випуск 3(7). С. 64-68.
4. Зигрій О.В. Законодавче забезпечення процесу становлення та функціонування ринку землі в Україні. *Актуальні проблеми правознавства*. Тернопіль, 2019. Випуск 2 (18). С. 117-121.
5. Карпенко А.М. Концептуальні засади організації ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка та управління АПК*. 2018. № 2. С. 40-47.
6. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК: міжнар. наук.-вироб. журн.* 2016. № 12. С. 5-15.
7. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66948 (дата звернення: 16.10.2019).
8. Чепурнова І. Чи бути ринку землі в Україні? *Юридична газета online*. 2019. №28-29. URL: <http://jur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/chi-buti-rinku-zemli-v-ukrayini.html> (дата звернення: 16.10.2019).