

УДК 349.412.33

## АКТУАЛЬНІСТЬ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ У СУЧАСНИХ УМОВАХ

*І.Ю. П'ятков, магістр*

*Миколаївський національний аграрний університет*

*В статті проведено аналіз ринку землі, досліджено питання актуальності мораторію на продаж землі в Україні на основі чого зроблено відповідні висновки. Також проаналізовано міжнародний досвід, проведене порівняння ринку землі України з країнами Європи і світу. На основі досліджуваного матеріалу представлені рекомендації які потрібно виконати перед зняттям мораторію.*

***Ключові слова:** мораторій, право власності на землю, ринок землі, землі сільськогосподарського призначення.*

**Постановка проблеми.** У сучасних ринкових відносинах питання актуальності мораторію на продаж землі набирає все більшого значення з року в рік. Спочатку потрібно роз'яснити суть цієї проблеми, розібратися в головних моментах і надалі робити висновки, головним з яких є питання необхідності мораторію для українського народу та екологічні, економічні і правові наслідки він несе.

Земля є головним багатством України і тому дуже гостро стоїть питання реформування ринку земельних відносин. На сьогоднішній день у земельній реформі одним з найважливіших завдань є включення земель сільськогосподарського призначення до економічного обороту й напрацювання прозорих інструментів його регулювання.

Наслідком сучасної експлуатації земельних ресурсів є деградація земель і в майбутньому це може стати катастрофічною проблемою. Саме тому потрібні реформи, які покращать ситуацію в земельних відносинах.

**Аналіз останніх досліджень.** Над проблемами і перспективами розвитку українського ринку землі працюють такі науковці : В. Є. Данкевич, О. В. Зигрій, Є. О. Колеснік, О. Лисанець, О. В. Маколкіна, М. П. Мартинюк, А. М. Мірошніченко, Т. В. Сальникова, І. С. Сіліна, В. О. Смаглій, О. І. Черечон. Однак дослідження актуальності мораторію на землі сільськогосподарського призначення і ринку землі в цілому потрібне і надалі для пошуку кращих перспектив та покращення економіки країни.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** 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...» [1].

Ухвалений 25 жовтня 2001 року Земельний кодекс (№ 2768-III) визначив термін заборони відчуження до 1 січня 2005 року, а також поширив її на земельні частки (паї) і земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва незалежно від форми власності. Тому, під терміном “мораторій” розуміють відтермінування реалізації права на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення і зміни їх цільового призначення, а також внесення їх до статутних капіталів підприємств [2].

Введений як тимчасовий захід у 2001 році, мораторій продовжувався Верховною Радою 8 разів (у 2004, 2006, 2008, 2010, 2011, 2012, 2015 і 2017 роках) відповідними законами.

Масштабність мораторію на продаж землі можна зрозуміти, проаналізувавши законодавство, згідно якого під мораторій підпадають такі категорії земель:

- сільськогосподарські угіддя у державній та комунальній власності – всього 10,5 млн га;
- несільськогосподарські угіддя в державній та комунальній власності – 1,3 млн га;
- невитребовані 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, а у власності громадян оціночно 500 тис га [3].

Тобто під дію мораторію потрапляють 96% всіх земель сільськогосподарського призначення, 68% земель є земельними паями, які знаходяться у приватній власності. Законодавство дозволяє пайовикам здавати паї в оренду, обмінювати на іншу земельну ділянку, а також залишити пай нащадкам у спадщину. Водночас їм забороняється продавати свої ділянки, змінювати їх цільове призначення, вносити права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств та передавати у заставу.

Такі обмеження порушують конституційні права землевласників (а саме: статті 14, 21, 22 та 41 Конституції України) та не дозволяють їм розпоряджатися власністю на свій розсуд [3]. Тобто на даному етапі дослідження можна зробити висновок, що мораторій суперечить Конституції України, у той момент коли він повинен підпорядковуватися їй.

Безперечним є твердження, що відсутність в Україні цивілізованого ринку землі негативно впливає і на орендні відносини, тому що брак можливостей щодо конкурентного продажу земельних ділянок збільшує пропозицію їх орендодавців, що знижує ціну орендної плати. Середня вартість ціни за гектар становить 1 тис доларів, у той час як середня ціна гектара в ЄС становить 16 тис доларів, наприклад: в Іспанії – 14,5 тис доларів, у Франції – 7 тис доларів, у Польщі – 10 тис доларів [4].

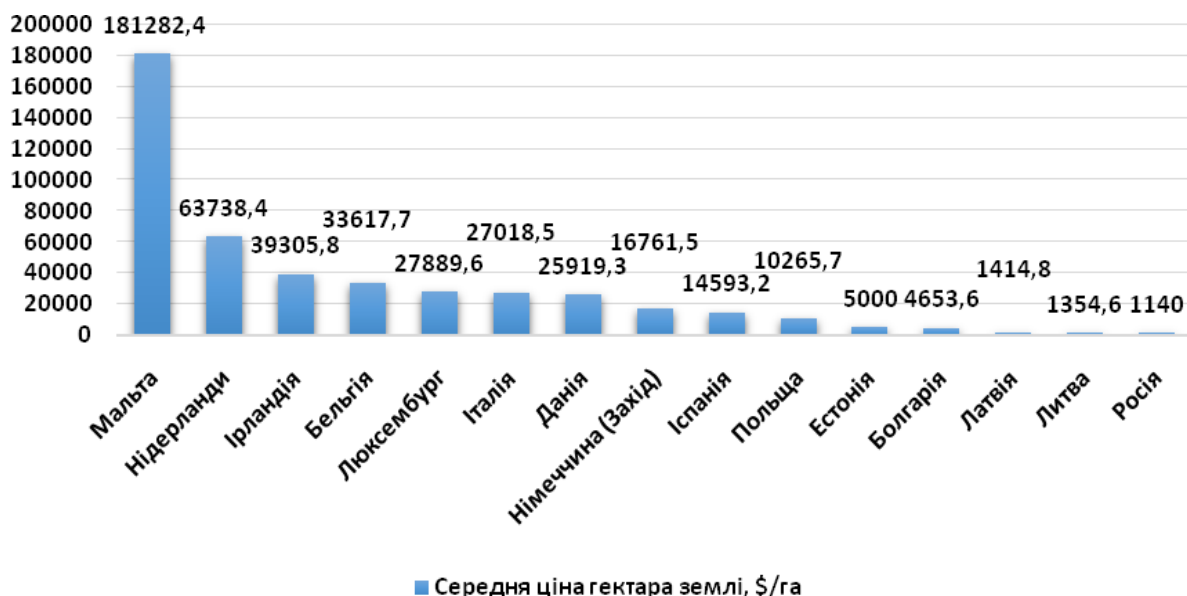


Рис. 1. Середні ціни одного гектара землі в країнах світу за 2016 р.  
\*Використано з [4].

Через низьку ціну на землю, ще нижча орендна плата за землю. Згідно даних Держгеокадастру середня ціна річної оренди по Україні 1369 грн, що є найнижчою з країн ЄС [5].



Рис. 1. Середня плата за паї в Україні у 2017 році згідно Держгеокадастру  
\*Використано з [5].

Єдиної думки з приводу скасування мораторію на сьогодні не існує, тому необхідна політична воля до прийняття правильних та виважених рішень щодо формування ринку землі. Зрозуміло, що надто важко знайти формат, який би зміг задовольнити всіх зацікавлених осіб і це є практично неможливо. Адже краці

сільськогосподарські землі розпайовані (приблизно 27 млн га), загальна площа приватних земель становить близько 32 млн га [6].

Більша частка сільськогосподарських земель належить пайовикам, котрі не в змозі її обробити, тому повинна, в першу чергу, перейти до тих, хто хоче і може займатися агробізнесом. На даний час в Україні налічується 38,8 тис фермерських господарств, з них 72% мають площі землекористування до 100 га (для порівняння, в менших європейських країнах їх кількість вимірюється сотнями тисяч) [7].

З цього зрозуміло, що перепоною для розвитку аграріїв і формуванню ринку землі є діючий мораторій, оскільки він несе такі негативні наслідки:

- перешкоджається оптимізація землеволодінь і землекористувань, які утворилися внаслідок паювання земель сільськогосподарського призначення;
- селяни похилого віку, їх спадкоємці, які 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 [6].

Тому з приводу цього можна зробити висновок, що така ситуація вигідна лише аграрним холдингам, які за безцінь беруть в оренду землю. Але це є мінусом як для країни в цілому, так і для власників землі, тому що в такій ситуації виникають монополії і зникає розвиток аграрної галузі в цілому.

В Україні на даний час існує низка невирішених питань, які потребують розв'язання до того як відбудеться формування ринку землі. Майбутній ринок землі повинен формуватися за наступними принципами.

По-перше, необхідно заборонити приватизацію українських земель іноземцями та юридичними особами. Українські фермери через нестачу грошей не здатні купувати землю, а за юридичною особою може стояти хто завгодно, зокрема й іноземець.

По-друге, встановити чіткі межі у наданні певної кількості земель в одні руки, та дозволити купувати земельну ділянку з певним обмеженням у кількості гектар. Наприклад, у ЄС основним критерієм того, скільки може бути землі у фермера, є кілька показників: чи належить він до середнього класу; чи буде працювати на землі, яку придбає; чи здасть фермеру в оренду і все життя отримуватиме з неї кошти, не працюючи самостійно.

По-третє, застосування пріоритетного порядку, оскільки повинно бути чітке розуміння того, кому дозволяти купувати землю.

По-четверте, провести переоблік земель сільськогосподарського призначення.

По-п'яте, провести оцінку земель, визначення її якості для встановлення реальної, фіксованої ціни.

По-шосте, створити орган, який проводитиме контроль за збереженням якості, кількості та використання землі за призначенням.

**Висновок.** Розгляд і аналіз сучасного стану ринку землі в Україні, дослідження актуальності мораторію на продаж землі і його доцільності, завдяки цьому можна зробити наступні висновки:

1. Мораторій стримує розвиток сільської місцевості та сільського господарства, оскільки перешкоджає перерозподілу земельних ресурсів до більш ефективного власника та виробника, знижує ціну оренди та доходи власників, а також обмежує доступ до кредитних ресурсів.

2. Через мораторій погіршується стан земель сільськогосподарського призначення.

3. Скасування мораторію не уникнути, оскільки в більшості європейських країн давно функціонує ринок землі.

4. Перед проведенням кардинальних змін, потрібно дослідити ідеї реформ і їх наслідки, які проводилися у свій час в різних країнах світу і адаптувати їх до умов України.

#### **Інформаційні джерела**

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. (із змінами, внесеними згідно із законом № 1401-VIII від 02.06.2016 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

2. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. / Відомості Верховної Ради України, 2002. – № 3–4. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>.

3. Лисанець О. Щодо впливу мораторію на становлення й розвиток ринку землі в Україні / О. Лисанець // Порівняльно-аналітичне право. – 2016. – № 3. – С. 128–130

4. Скільки коштує земля у Європі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dyvys.info/2016/09/30/skilky-koshtuye-zemlya-u/>

5. Держгеокадастр [Електронний ресурс] . – Режим доступу : <http://land.gov.ua>

6. Зигрій О. В. Деякі питання щодо впливу мораторію на становлення та розвиток ринку землі в Україні [Електронний ресурс] / О. В. Зигрій // Економіка та суспільство. – 2017. – № 8. – С. 250–254. – Режим доступу : <http://economyandsociety.in.ua>

7. Зигрій О. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення / О. Зигрій // Актуальні проблеми правознавства. – 2016. – № 3(7). – С. 64–68.

*Науковий керівник: Мельник І. О., канд. екон. наук, доцент*