

УДК 232.2.021: 232.33: 332.7

О. В. Анисенко,  
старший викладач кафедри управління земельними ресурсами  
Чорноморський національний університет імені Петра Могили  
А. І. Козак,  
"Школа молодого вченого", факультет економічних наук,  
Чорноморський національний університет імені Петра Могили, м. Миколаїв

## ВПЛИВ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

O. Anysenko,  
Senior Lecturer of Land Management Department, Petro Mohyla Black Sea State University  
A. Kozak,  
"School of the Young Scientist", faculty of Economic Sciences,  
Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolayiv, Ukraine

### INFLUENCE MORATORIUM ON SALE OF FARMLAND

---

Досліджено сутність та зміст мораторію на продаж сільськогосподарських земель, встановлені об'єкти мораторію та коло суб'єктів, на яких він розповсюджується. Проаналізовано вплив мораторію на економіку країни, сформульовано висновки та пропозиції щодо доцільності його продовження.

The article researches into the essence and content of the moratorium on sale of agricultural lands, set objects of the moratorium and the list of subjects to that it applies. Analyzed the influence of the moratorium on the country's economy, formulated the conclusion and suggestions about the expediency of its further existence.

---

*Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, продаж, Земельний кодекс України, мораторій, право власності на землю, ринок землі.*

*Key words: agricultural lands, sale, the land code of Ukraine, moratorium, the right of ownership of land, the land market.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

В умовах економічної нестабільності, де постійно здійснюються ринкові реформи, зокрема й земельна, гостро стоїть питання реформування цивілізованого ринку землі. Це презентується в різних аспектах, зокрема, в економічному, екологічному, організаційному та правовому. На сьогоднішній день одним з доволі важливих завдань сучасної земельної реформи в Україні є включення такого ресурсу як земля до економічного обороту й напрацю-

вання прозорих інструментів його регулювання. Без існування земельного ринку не можна вважати логічно завершеним перетворення земельних відносин на зразок європейських. Сьогодні характеризує стан та тенденції використання земельних ресурсів критичними, а подальші деградаційні процеси потенціалу сільськогосподарських земель можуть мати катастрофічні наслідки. Поза увагою залишається збереження та підтримання належного рівня родючості сільськогосподарських зе-

мель, дотримання раціональних сівозмін, забезпечення проведення полезахисних заходів, агролісомеліоративних заходів тощо. Саме встановлення особливого правового режиму у використанні земельних ділянок, при якому забезпечується посилена охорона земель, обмеження можливостей виведення їх із сільськогосподарського обігу, підвищення родючості ґрунтів потребує подальшого вивчення та дослідження [1, с. 64].

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Основні дослідження правового режиму земель сільськогосподарського призначення неодноразово відображалися у наукових працях Г.І. Балюк, А.П. Гетьмана, Т.О. Коваленко, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченка, О.С. Лисанець, Н.І. Титової, А.М. Третяка, О. Пендзин, М.М. Федорова, В.В. Юрчишина, М.В. Шульги та багатьох інших учених.

Питання мораторію на землю надалі залишається одним із найбільш дискусійних. У ньому вплетені великі бізнес-інтереси через які роками дискутують політики та аграрні магнати. Окремі особливості цих питань залишаються до кінця не розкритими, що зумовлюють необхідність проведення подальшого аналізу [2, с. 250].

### МЕТА СТАТТІ

Мета статті — обґрунтувати вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

З огляду на реалії ринку землі, який згідно з Конституцією України є основним багатством українського народу, думки науковців розходяться. І насамперед у питанні, чи існує в Україні ринок землі. Так, звичайно, скажете ви, адже мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення не безмежний, а тому категорії земель, що не підпадають під дію ст. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, можна вважати повноцінним об'єктом ринку.

Згідно з даними Державного земельного кадастру загальна площа земель України становить 60,35 млн га, з яких 41,5 млн га (68,8% території) — землі сільськогосподарського призначення (в тому числі орна земля — майже 33 млн га). Тобто близько 70% земель в Україні залишаються поза ринком. Чи можна вважати такий ринок повноцінним?

Конституція однозначно проголошує землю об'єктом права власності українського народу. Окрім цього, спеціально наголошено: земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Уважно придивившись до тих змін і новацій, які вніс у земельні відносини Земельний кодекс, можемо побачити, що:

1) земля поступово перестає бути об'єктом права власності народу, а стає об'єктом права власності фізичних і в перспективі — юридичних осіб;

2) держава не розробила засобів "особливої охорони" землі, а навпаки — успішно прощтовхуються спроби перетворити землю на звичайний товар [3, с. 40].

Приватизація земельних ділянок є одним із способів їх реалізації і є передачею земельних ділянок у власність користувачеві, що є основою виникнення приватної власності на землю у громадян.

Землі сільськогосподарського призначення є особливою категорією земель і використовуються по особливому цільовому призначенню (наприклад, для ведення сільськогосподарського виробництва, науково-дослідних і інших цілей, пов'язаних з сільськогосподарським виробництвом і т.п.). Використання землі цієї категорії виключає інші форми її господарської експлуатації (наприклад, не можна зводити будівлі або споруди).

Необхідно мати на увазі, що значна доля земель сільськогосподарського призначення, яка знаходиться в державній власності, належить фізичним і юридичним особам на праві постійного (безстрокового) користування і праві довічного успадкованого володіння.

У зв'язку з величезним попитом на землі під будівництво до продажу пропонуються, як правило, землі сільськогосподарського призначення, у зв'язку з чим на практиці виникає багато суперечок, що стосуються особливості переведення земель сільськогосподарського призначення в землі інших категорій, а також порядок зміни виду їх дозволеного використання.

Не дивлячись на те, що земельна реформа в Україні почалася більше 20 років тому і нині активно розвивається, приватизація земельних ділянок залишається одним із найактуальніших і проблемних її напрямів, оскільки цінність земель сільськогосподарського призначення є причиною зловживання в області правовідносин, пов'язаних з реалізацією ділянок цієї категорії.

Основним принципом, який визначив напрям здійснення реформ, стало подолання моно-

полії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Але, у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель, залишається законодавчо заблокованим найбільший сегмент ринку земель — землі сільськогосподарського призначення, які становлять 45,7% від площі нашої держави.

В Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені статтею 90 Земельного кодексу України: "Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину" [4, с. 130—131].

В Україні відповідно до статті 13 Конституції України держава охороняє право власності та забезпечує рівність усіх суб'єктів права власності перед законом. Щодо права власності на землю, то протягом 15 років власники земель не мають права вільно розпоряджатися своїм майном. Але Верховна Рада України в черговий раз продовжила мораторій на продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2018 року. "Цей ринок має бути прозорим і справедливим, конкурентним і ефективним, він має унеможливити будь-які тіньові обороти із землею. Саме тому є необхідність продовжити мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до належного законодавчого забезпечення запровадження і регулювання обігу земель, але не раніше 1 січня 2018 року", — йдеться у пояснювальній записці до законопроекту. Наразі відповідно до українського законодавства власникам паїв забороняється продавати свої ділянки, можна лише їх обмінювати на іншій, здавати в оренду та залишати у спадок. На нинішньому етапі в Україні понад 96% сільськогосподарських земель підпадають під дію мораторію; ситуація безпосередньо стосується щонайменше 16% громадян. Найбільша кількість "підмораторних" земель перебуває у власності пайовиків — близько 68%. Крім того, слід урахувати, що нині 1,6 млн власників земельних паїв, або 23% від загальної чисельності, мають вік понад 70 років, 1,4 млн (20%) — померли, з яких 0,5 млн не мали спадкоємців. Це свідчить про нагальність запуску ринку сільськогосподарської землі в Україні [5, с. 969].

На сьогоднішній день ціна на українську землю не досягла європейської, однак, якість українського чорнозему набагато вища, ніж,

наприклад, у Франції чи Німеччині. Проте, якщо в Україні співвідношення орендних ставок і цін буде таким же, як у ЄС, варто очікувати, що середня ціна на землю буде становити \$2990 за гектар. За даними IMF Group Ukraine (Незалежної макроекономічної прогностичної організації в Україні) очікувана ціна за 1 га сільськогосподарських угідь через рік після скасування мораторію на продаж землі становитиме 1337 дол США та з кожним роком зростатиме. За даними статистичного щорічника "Моніторинг земельних відносин в Україні", станом на 01.01.2017 року нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь в Україні становила 30927,8 грн/га [5, с. 969].

Наявність агрохолдингів, які є сьогодні головними бенефіціарами діючої моделі землекористування, кардинально відрізняє Україну від інших європейських країн. Будь-які заходи, які будуть гальмувати чи перешкоджати їх діяльності, блокуватимуться їх потужним аграрним лобі у Верховній Раді України. Саме цим можна пояснити гальмування розвитку сільськогосподарської обслуговуючої кооперації, яка в розвинених країнах світу є одним з головних чинників зростання конкурентоспроможності фермерських господарств [5, с. 970].

Одна із найсерйозніших загроз, що несуть в собі українські агрохолдинги — це загроза монополізації ринку оренди землі. З метою недопущення такої монополізації, на нашу думку, доцільно застосувати запропонований В.Г. Андрійчуком методичний підхід до визначення граничних меж землекористування агропромислових компаній. Його зміст у тому, щоб "агрохолдинги мали право орендувати лише стільки землі, скільки їм необхідно для повного забезпечення переробних потужностей власною сировиною, й не більше. У такому разі відпадуть підстави для нарощування однією компанією земельного банку в сотні тисяч гектарів, як тепер" [6, с. 32].

В Україні на даний час існує низка невирішених питань перед тим як знімати мораторій на продаж землі. Яким повинен бути майбутній ринок землі?

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. Дозволити купувати земельну ділянку з певним обмеженням у кількості гектар лише фізичній особі.

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. Повинно бути чітке розуміння того, кому дозволяти купувати землю.

По-четверте, провести облік 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 [7, с. 827].

Відкриття ринку землі сьогодні вимагає прийняття багатьох зважених та добре обдуманих рішень. Треба бути вкрай обережними, розглянути всі негативні та позитивні наслідки цього впровадження. А зробити це зможе лише держава за допомогою контролю та застосуванню заходів, які "змусять" власників використовувати землі цілеспрямовано та за призначенням" [7, с. 828].

### ВИСНОВКИ

Отже, мораторій на продаж земельних ділянок можна скасувати, але, якщо:

— буде заборонена приватизація земель іноземцям та юридичним особам;

— буде проведено облік земель сільськогосподарського призначення;

— буде чітке розуміння того, кому дозволяти купувати землю;

— буде створений орган, який проводитиме контроль за збереженням якості, кількості та використання землі за призначенням

— проведено оцінку земель, визначення її якості для встановлення реальної, фіксованої ціни.

Але наразі Верховна Рада України продовжила мораторій на продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2018 року, зсилаючись на те, що ринок має бути прозорим і справедливим, конкурентним і ефективним, він має унеможливити будь-які тіньові оборудки із землею.

### Література:

1. Зигрій О.В. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення // Актуальні проблеми правознавства. — № 3. — 2016. — С. 64—68.

2. Зигрій О.В. Деякі питання щодо впливу мораторію на становлення та розвиток ринку землі в Україні // Економіка та суспільство. — № 8. — 2017. — С. 250—254.

3. Ступінь М., Дума Ю. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку // Економіст. — № 4. — 2015. — С. 40—41.

4. Степанов С.В. Щодо зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення // Науковий вісник Ужгородського національного університету. — № 26. — 2014. — С. 130—132.

5. Ожелевська Т.С., Королік М.О. Ринок землі сільськогосподарського призначення в Україні: проблеми та перспективи запровадження // Молодий вчений. — № 10. — 2017. — С. 968—972.

6. Андрійчук В.Г. Методичні підходи до визначення меж землекористування в умовах загрози монополізації ринку оренди землі // Економіка АПК. — № 8. — 2017. — С. 22—33.

7. Сальникова Т.В. Ринок землі: чи готова Україна до нього та які наслідки несе зняття мораторію // Молодий вчений. — № 3. — 2017. — С. 824—829.

### References:

1. Zygyry, O.V. (2016), "Influence of the moratorium on the sale of agricultural land", Current problems of jurisprudence, vol. 3, pp. 64—68.

2. Zygyry, O.V. (2017), "Some questions regarding the impact of the moratorium on the establishment and development of the land market in Ukraine", Economics and Society, vol. 8, pp. 250—254.

3. Degree, M. and Duma, Y. (2015), "Lands market in Ukraine: main problems and prospects of development", Economist, vol. 4, pp. 40—41.

4. Stepanov, S.V. (2014), "Concerning the lifting of the moratorium on the sale of agricultural land", Scientific Bulletin of Uzhgorod National University, vol. 26, pp. 130—132.

5. Ozhelevskaya, T.S. and Korodik, M.O. (2017), "Agricultural Land Market in Ukraine: Problems and Prospects for Implementation", Young Scientist, vol. 10, pp. 968—972.

6. Andriichuk, V.G. (2017), "Methodological approaches to the definition of land use limits in the face of the threat of monopolization of the land lease market", Economy of the agroindustrial complex, vol. 8, pp. 22—33.

7. Salnikova, T.V. (2017), "The land market: Is Ukraine ready for him and what consequences is the lifting of the moratorium?", Young scientist, vol. 3, pp. 824—829.

*Стаття надійшла до редакції 03.02.2018 р.*