

ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА НА КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Відповідно до пункту 15 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України заборонено купівлю-продаж земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв) до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення але не раніше 1 січня 2018 року [1].

Приблизно в 80 % випадків суб'єкти ринку земель сільськогосподарського (далі — с/г) призначення можуть обходити законодавчі норми, використовуючи повністю законні способи, які закріплені в кодексі, що і породжує тіньовий ринок.

Якщо розглядати та аналізувати сучасний ринок землі, можна виділити декілька способів законно купити земельну ділянку с/г призначення: 1) **договір оренди земельної ділянки**. За законом орендар не має правомочності — право розпоряджатися земельною ділянкою (тільки володіння і користування), проте, сторони можуть укласти договір оренди землі з правом першочергового викупу земельної ділянки орендарем після завершення дії мораторію; 2) **спадок, обмін, вилучення (викуп) для суспільних потреб**. Земельний кодекс передбачає право передавати такі землі у спадщину, обмінювати одну земельну ділянку на іншу (договір міни) і здійснювати вилучення (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб; 3) **договір емпітевізису**, за яким власник на довгостроковій основі (до 50 років) передає своє право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі. Це право можливо відчужувати і передавати у порядку спадкування (за винятком внесення земельної ділянки до статутного фонду, передачі в заставу); 4) **застава**, зокрема «кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом» (ч. 1 ст. 572 Цивільного кодексу України); 5) **продаж земельної ділянки, по частинах**. Першочергово власник земельної ділянки видаляє окрему її частину. Відповідно до п. 7 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, які посвідчують право на

земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 5 березня 2009 р. «відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку здійснюється після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку». В результаті цього може виникнути нова земельна ділянка, яка реєструється в майбутньому як земля під забудову. Відповідно така земля може бути предметом купівлі-продажу [2].

Враховуючи те, що при використанні названих способів дійсно є можливість відчужити земельну ділянку с/г призначення, потрібно стверджувати, що обіг земель в Україні існує, хоч і в таких опосередкованих проявах.

У Світовому банку висловилися, що реформа, яку нагально необхідно провести в Україні, — це земельна реформа. Про це в ході Українського фінансового форуму сказала директор Світового банку в справах України, Білорусі та Молдови Сату Кахконен. «Дуже важливою є земельна реформа. Якщо подивитись на те, що можна було б зробити, щоб прискорити ріст економіки, то тут йдеться про земельну⁷ реформу, зокрема це продаж земель с/г призначення». З її слів вбачається, що восени будуть здійснюватися відповідні кроки щодо цього питання [В].

При аналізі наукових статей, в яких описується мораторій на купівлю-продаж земель с/г призначення можна виокремити позитивні і негативні наслідки його скасування. Позитивним є те, що державні органи влади будуть мати можливість прослідковувати кому та з якою метою була продана земельна ділянка. Також скасування заборони на продаж землі в майбутньому може забезпечити ефективніше функціонування сільськогосподарського виробництва. Причина такого використання елементарна — власники землі будуть зацікавлені у покращенні її якості та введенні нових продуктивніших технологій, з метою отримання більшого прибутку. Скасування мораторію може породити і певну конкуренцію в осіб, які матимуть бажання купити земельну ділянку, останні будуть пропонувати вигіднішу ціну та оптимальні способи користування землею. Негативні наслідки скасування мораторію полягають у тому, що купити великі ділянки в Україні можуть тільки ті особи, які володіють значним капіталом, тому після скасування мораторію масштабні площі можуть перейти в їх руки, що призведе до підвищення цін на нерухомість, процвітання корупції, можливості використання земель не за прямим призначенням. Негативним наслідком зняття мораторію є ризик інвестиціям. Орендарі й власники не можуть передбачити на 100 % чи взагалі будуть вони мати доступ до тих же земельних ділянок у майбутньому. І ще одним негативним є те, що при забороні продавати землю багато хто із землевласників міг загубити документи, які підтверджують право власності на землю, чи просто не захочуть займатися

встановленням чітких меж земельної ділянки в майбутньому', а в деяких випадках первинні власники вже померли. Негативні випадки при скасуванні мораторію також будуть фігурувати, але незважаючи на це земельний ринок має бути впроваджений зараз. Якщо влада це проігнорує, то Україна втратить можливості для інвестування та зростання продуктивності сільського господарства, а також відбудуватиметься подальша деградація сільських територій.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України : під 25 ;ковт. 2001 р. .№ 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — .№ 3. — Ст. 27.
2. Сім способів законно купити землю с/г призначення [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://yurgazeta.com/publication/pi%27aeLice/zemelnie-agrame-pr-avo/sim-sposobiv-zakonno-kupil-i-einlyu-ag-priznacheniya-hlml>.
3. Світовий банк за якнайшвидший продаж землі в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу: URL: <http://xenviariuk.com.ua/page/news1>.

Науковий керівник: к. ю. н., асистент Заверюха М. М.