

Сиротюк Тетяна Сергіївна,
*студентка 2-го курсу факультету судового та міжнародного права
Національного університету» Одеська юридична академія»*

Науковий керівник: *к.ю.н., доцент кафедри аграрного, земельного та
екологічного права Караханян К. М.*

ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Дослідження даної проблеми варто було б почати з того, що ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні характеризується доволі довгою еволюцією розвитку, проте, запрацював він лише з 1 липня 2021 року. Так, перший етап реформи стосовно сільськогосподарських земель передбачає те, що фізичні особи можуть набувати вказані земельні ділянки за допомогою договору купівлі-продажу. При цьому, загальна кількість земель, яка може бути набута таким шляхом становить 100 гектарів. Земельна реформа встановила також ряд обмежень стосовно набуття земель сільськогосподарського призначення суб'єктами підприємницької діяльності та іноземними приватними особами. Говорячи про суб'єктів господарської діяльності, варто відзначити те, що вони не можуть набувати право власності на земельну ділянку шляхом укладання договору купівлі-продажу до 01.01.2024 року, в той час як іноземні приватні особи не можуть проводити такі операції допоки такий дозвіл не буде отримано в процесі проведення Всеукраїнського референдуму.

Звертаючись до офіційних статистичних даних, що розміщені на офіційному веб-порталі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, можна стверджувати про те, що станом на 11.11.2022 року було проведено 130 693 операцій, пов'язаних із відчуженням земель сільськогосподарського призначення. У той же час, загальна їх площа становить 297673 га. До порівняння, ще в грудні минулого року, кількість таких операцій становила 66 641, а загальна площа відчужених земельних ділянок становила 169 833 га. Тому, можна говорити про те, що ринок земельних ділянок сільськогосподарського призначення користується доволі великої популярністю, оскільки, менше ніж за рік, кількість операцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення зросла майже в двічі. Хо-

тілося б також відзначити і про вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Так, 1 гектар сільськогосподарських земель на даний момент коштує в середньому 37 893 гривень [1].

Запуск ринку земель сільськогосподарського призначення породив ряд проблем. В пергу чергу, ці проблеми пов'язані із набуттям права спільної власності на земельну ділянку подружжям, в разі, якщо одна із осіб такого подружжя є громадянином України, а інша – іноземцем, оскільки набуття іноземцем права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення порушуватиме положенням статей 81 та 130 ЗК України [2].

Варто звернутися до Листа Мініюсту «Щодо набуття у власність земель сільськогосподарського призначення», де зазначається про те, що в разі набуття земельної ділянки сільськогосподарського призначення, вона вважається приватною власністю особи. В разі набуття такої ділянки особою, яка перебуває в законному подружжі з іноземцями, така ділянка вважається особистою приватною власністю подружжя [3].

Опираючись на положення статті 130 ЗК України, в разі, якщо було порушено порядок набуття земель сільськогосподарського призначення, правочин, в наслідок якого така земельна ділянка була набута визнається недійсним, а земельна ділянка в подальшому підлягає конфіскації за рішенням суду [2]. Сама процедура конфіскації земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка була незаконно набута у власність, регулюється ст. 145 ЗК України. Там зазначається про те, що окрім незаконного способу набуття права власності на земельну ділянку, підставою її конфіскації також може виступати набуття особою земельних ділянок сільськогосподарського призначення, сукупний розмір яких перевищує максимальний розмір земель, що можуть перебувати в осіб на праві власності [2].

При цьому, проблемним питанням в даному випадку виступає те, що Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», порядок визначення місцезнаходження частки земельних ділянок, які підлягатимуть конфіскації. Тому, можна припустити те, що судові органи будуть вирішувати таке питання на власний розсуд виходячи із загальних умов справи [4].

Щодо власне процесу конфіскації, то він здійснюється в три етапи, а саме:

1. Подання позову до суду;
2. Задоволення позову та реалізація земельної ділянки;
3. Компенсація грошових коштів, отриманих від реалізації земельної ділянки тощо [2].

Отже, можна дійти до висновку про те, що запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення має як переваги так і недоліки. До переваг варто було б віднести дохід у державний та місцеві бюджети, та власне задіяння всіх земель в розвиток економіки нашої держави. В той же час залишається проблемним питання стосовно законодавчого врегулювання даної процедури тощо.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Ринок землі – 2021: багато статистики та мало розуміння. *Юрист і Закон*. № 52–53. URL: https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA015375
2. Земельний кодекс України: прийнятий від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. ст. 27.
3. Щодо набуття у власність земель сільськогосподарського призначення : Лист Мін'юсту від 25.08.2021 р. за № 70487/61191-33-21/8.3.2 URL: <http://document.vobu.ua/doc/7291>
4. Ірина Висоцька. Чим загрожує придбання землі площею понад 100 га і не тільки. 14 січня 2021 р. Авторська сторінка адвоката. URL: <http://surl.li/dqwqa>

Тарасенко Марія Леонідівна,

студентка 2-го курсу факультету

прокуратури та слідства (кримінальної юстиції)

Національного університету «Одеська юридична академія»

Науковий керівник: *к.ю.н., доцент, доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права Годованюк А. Й.*

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

Поширення змін фактично в кожній галузі законодавства стало об'єктивною закономірністю, зумовленою постійними змінами, покращеннями, усуванням недоліків правової системи. Зміни варто розглядати як ефективні та результативні нововведення які притаманні правовій державі. Особливої актуальності набули зміни з початком широкомасштабної війни, розв'язаної російською федерацією на території України.