

Всеукраїнський конкурс студентських наукових робіт зі
спеціальності «Право»

Шифр роботи: «Мораторій земель»

**ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ СКАСУВАННЯ МОРАТОРІЮ
НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ІНТЕГРАЦІЇ УКРАЇНИ ДО
ЄВРОПЕЙСЬКОГО СПІВТОВАРИСТВА**

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ	7
1.1. Огляд земельної реформи з 1991 року та аналіз законодавства, яким періодично продовжували дію мораторію	7
1.2. Правова сутність мораторію у земельній сфері.....	11
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ ЗМІСТ ЗАБОРОНИ ТА СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ВРЕГУЛЮВАННЯ ПИТАННЯ ДІЇ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА ДІЮЧИМ ЗЕМЕЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ.....	14
2.1. Сучасний стан ринку земель сільськогосподарського призначення.....	14
2.2. Огляд позиції Європейського суду з прав людини на явище мораторію	17
2.3. Процес запровадження вільного ринку обігу земель сільськогосподарського призначення	22
ВИСНОВКИ.....	29
Список використаних джерел.....	30

ВСТУП

Проблема мораторію продажу землі сільськогосподарського призначення є наразі однією з найобговорюваніших. Відповідно до ст. 14 Конституції України та ст. 1 Земельного кодексу України (далі – ЗК) земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою відповідно до закону.

Метою земельного законодавства є запобігання порушенням економічних, соціальних, культурних і екологічних прав людини, пов'язаних із володінням, користуванням і розпоряджанням земельними ресурсами [52, с. 8]. Для того, щоб українська економіка розвивалась, вбачається за доцільне створити ринок землі та регламентувати механізм залучення іноземного капіталу до цього ринку разом із наданням права іноземним громадянам й іноземним юридичним особам бути власником земель сільськогосподарського призначення. Саме залучення іноземних інвестицій взамін на «українські землі» я лякає пересічного українця.

Ми вважаємо, що дія мораторію порушує права людини на вільне право виділити власну земельну ділянку в натурі та право власності на неї за наступних причин. Зокрема, право на мирне володіння своїм майном, гарантованого ст. 1 Протоколу No1 до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, права володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, згідно з п. 1 ст. 41 Конституції України. А також права продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, що закріплено у ч. 1 ст. 90 ЗК України.

Метою дослідження є аналіз правового режиму дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, вироблення правових пропозицій щодо доцільності його продовження на визначений термін чи скасування. Для досягнення зазначеної мети у процесі дослідження передбачається вирішити наступні **завдання**:

- дослідити хід земельної реформи в її розвитку;
- виявити позитивні та негативні явища, які виникли у процесі роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарського призначення;
- визначити сутність та зміст мораторію на продаж сільськогосподарських земель;
- визначити основні перепони на шляху до зняття мораторію;
- розглянути нинішній стан земель сільськогосподарського призначення та визначити головні проблеми їх використання власниками та орендарями;
- проаналізувати практику Європейського суду з прав людини з приводу відповідності мораторію нормам міжнародного права;
- проаналізувати позитивні та негативні елементи дії мораторію на продаж сільськогосподарських земель, позиції провідних науковців у галузі земельного та аграрного права із даного питання;
- розглянути аргументи за скасування та продовження мораторію;
- сформулювати висновки та навести докази на користь продовження мораторію на землі сільськогосподарського призначення;
- розробити план дій для подальшого законодавчого врегулювання питання вільного ринку обігу земель.

Методи дослідження. Під час дослідження використано комплекс загальнонаукових, приватних і спеціальних методологічних принципів пізнання соціально-правових явищ, які конкретизуються у вигляді таких методів як: діалектичний метод наукової розвідки, який дозволив дослідити усі державно-правові явища у взаємозв'язку та розвитку; порівняльно-правовий метод використано при дослідженні; формально-догматичний метод використовувався при дослідженні законодавства України у сфері мораторію;

соціологічний та статистичний методи дозволили узагальнити практику та проаналізувати емпіричну інформацію теми дослідження; історико-правовий метод застосовувався для вивчення становлення та розвитку земельної реформи в Україні.

У науковій роботі використано матеріали доповіді, опублікованої в тезах міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні проблеми розвитку аграрного та земельного права: національний та міжнародний вимір» [48].

РОЗДІЛ 1. ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

1.1. Огляд земельної реформи з 1991 року та аналіз законодавства, яким періодично продовжували дію мораторію

Якісні зміни земельних відносин в Україні розпочалися прийняттям Постанови Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» від 10 грудня 1990 р. Постановою передбачалося вирішити ряд завдань: перерозподілити землі, передавши їх у приватну, колективну власність, у користування підприємствам, установам і організаціям; проведення інвентаризації земель та здійснення реєстрації громадян, які бажають організувати власне селянське (фермерське) господарство [37]. Наслідком реформи мало стати підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва та раціональне використання продуктивної сили землі [38, с. 66].

Дію мораторію стосовно земельних ділянок умовно можна поділити на чотири періоди:

- 1) з 1 січня 2002 р. і по 6 грудня 2004 р. включно;
- 2) з 7 грудня 2004 р. і до 1 січня 2007 р.;
- 3) з 1 січня 2007 р. по 12 січня 2007 р.;
- 4) з 13 січня 2007 р.

Процес реформування земель розпочався у 1991 р. Реалізацію земельної реформи наведеною вище Постановою покладено на обласні, районні, міські, селищні та сільські Ради народних депутатів і Раду Міністрів Української РСР. Головним органом, який був уповноважений здійснювати та контролювати здійснення земельної реформи став Державний комітет України із земельних ресурсів. Також Верховна Рада УРСР прийняла Земельний кодекс, у якому вперше відповідно до Декларації про державний суверенітет України було вказано, що земля в Українській РСР є власністю народу, а не держави.

Реформування розпочалося дуже повільно та гальмувалося в основному через те, що більша частина земель сільськогосподарського призначення перебувала у користуванні колгоспів і радгоспів, не підлягаючи реформуванню, фактично залишаючись у власності держави [11, с. 144]. Тому Верховна Рада УРСР прийняла Постанову «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13 березня 1992 р., де було зазначено про брак належного контролю з боку уповноважених органів на здійснення такого контролю, що спричинює стримання реформи, а також передбачалося роздержавлення земель сільськогосподарського призначення та їх передачу у колективну та приватну власність [39].

Під час реформування державою було здійснено формування земель державного запасу, які станом на 1992 р. становили 4 млн га (10%) сільськогосподарських угідь [21, с. 29], та які вилучалися із земель колгоспів та радгоспів. Цей процес урегульовував Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20 грудня 1991 р. [40]. Окрім цього Місцеві Ради були зобов'язані запропонувати громадянам виділити земельні ділянки для організації селянського (фермерського) господарства.

Згодом був прийнятий Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. Указом передбачалася приватизація земель, які перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств і організацій, є головним елементом у здійсненні земельної реформи. Головним завданням, яке слід було виконати – провести паювання земель великих господарств на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості), що підтверджувалося сертифікатом на право приватної власності на земельну частку (пай) [14].

Потім 28 червня 1996 р. була прийнята Конституція України, яка гарантувала принцип рівності при набутті та реалізації права на землю громадянам, юридичним особами, територіальним громадами та державі, а також встановила три форми власності на землю: державну, комунальну і

приватну. Для забезпечення виконання положень Конституції наступним етапом стала реструктуризація колективних підприємств та формування нових підприємств ринкового типу, які повинні були функціонувати та ринкових засадах. Тому згодом був прийнятий наступний Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки», у якому було запроваджено процедуру реструктуризації колективних сільськогосподарських підприємств у нові підприємства та установи ринкового типу, що стало головним моментом у проведенні земельної реформи [38, с. 69–70]. Згодом у жовтні 2001 р. був прийнятий новий Земельний кодекс, який вмістив у собі подальші нововведення земельної реформи.

На даному етапі мораторію існують проблеми у практичному використанні земель сільськогосподарського призначення. Оскільки ми спостерігаємо значну концентрацію земельних ділянок через оренду земельних часток (паїв) у громадян, які не користуються ними, що призводить до формування великих фермерських господарств, власники яких перш за все зацікавлені у надходженні прибутку, а не в цільовому та якісному використанню земель, не призводячи їх до виснаження та зниження відсотків вмісту гумусу у землі. Це факт, що великі сільськогосподарські підприємства ефективно здійснюють господарську діяльність завдяки інвестиціям власників – переробних підприємств, великих агрохолдингів та юридичних осіб. Проте даний спосіб господарювання не може сприяти ефективному розвитку сільського господарства на довгострокову перспективу та стати прогресивним шляхом розвитку аграрної сфери господарювання. Тому що перш за все зацікавлений та далекоглядний інвестор не буде здійснювати виснажливе землеробство, а буде відтворювати родючість ґрунту, вчасно здійснювати сівоzmіни, активно інвестувати не тільки в аграрну сферу, а й загалом у соціальний розвиток села.

На нашу думку, головним негативним наслідком земельної реформи стало зниження продуктивності угідь. Оскільки під час реструктуризації, у

процесі паювання та приватизації земельних ділянок практично не здійснювалося відновлення родючості ґрунтів, в основному через нестачу коштів. Як наслідок ми можемо спостерігати низьку родючість, деградацію та зниження урожайності більшості сільськогосподарських культур [38, с. 75].

Характеризуючи низький рівень продуктивності угідь варто відзначити недбалість до покращення родючості ґрунтів у період проведення земельної реформи, а також постійне використання окремих земельних ділянок протягом довгого періоду часу, що спричинило до їх виснаження та деградації. Тому під час введення вільного обігу ринку земель варто звернути увагу на покращення та відновлення виснажених земельних ділянок та тимчасового їх виведення з використання. За різними оцінками, на даний момент в Україні потрібно вивести з обробітку близько 12 млн га ріллі, що практично скоротить відсоток розораності території до 47-34%, який на сьогодні становить 56% і є одним з найвищих у світі [38, с. 75]. Проте попри такий високий відсоток зайнятості сільськогосподарських земель Україна поступається у відсотковому відношенню виробітку продукції порівняно з країнами Європи, у яких відсоток зайнятості земель становить у середньому 11-23%. Наслідком скорочення розораності стане аграрне виробництво на менших земельних, що підвищить його ефективність, кількісні та якісні показники. Поступове покращення якості ґрунтів від залуження, заліснення повинно відбуватися поступово, відповідно до розроблених економічних програм, паралельно з відшкодуванням коштів на викуп чи відшкодування втрат власників ділянок, що підлягатимуть трансформації без шкоди інтересам власників земельних ділянок [28].

Отже, здійснивши аналіз здійснення земельної реформи, варто зауважити, що процес переходу від державної до колективної, а потім до приватної власності та, власне, сам процес приватизації здійснювався не завжди за планом, не обґрунтовано та інколи з порушенням прав громадян. Завершальним етапом реформи передбачалося паювання та передача земельних ділянок громадянам у приватну власність, та розвиток земельних угідь відповідно до правил ринкової економіки, а згодом вільний обіг ринку земель. Однак

безпосередньо під час процесу реформування приймалося безліч непотрібних та непослідовних постанов та указів, які сповільнювали цю реформу [42, с. 215]. Тому на даний момент важливо зробити останній крок на шляху до введення вільного ринку обігу земель – якісно та чітко прописати процес зняття мораторію, звертаючи увагу як на міжнародний досвід у цій сфері, так і на національні особливості земельного функціонування.

1.2. Правова сутність мораторію у земельній сфері

Земельна реформа паралельно пов'язана з економічною реформою, та є важливою для формування повноцінного економічного ринку. Щоб глибше розкрити та охопити сутність поняття мораторію на землю сільськогосподарського призначення варто проаналізувати думки вчених та науковців. Так, О. Літошенко аналізуючи думки прихильників мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення подає ряд негативних явищ суспільно-економічного характеру, які можуть виникнути у разі його скасування [15, с. 288-290]:

- скуповування великої кількості ріллі – фінансово-промисловими групами, що може призвести до обезземелення селян та утворення «латифундій» південноамериканського типу [19, с. 289];
- селяни будуть відчужувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення за ціною, яка є значно нижча за економічно обґрунтовану;
- значні площі земель с/г призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами з метою подальшої перепродажі за вищою ціною, що призведе до зростання вартості аграрної продукції та спричинить інфляцію [15, с. 290].

А. Мірошніченко у своїх працях зауважує, що мораторій є істотною перешкодою на шляху здійснення земельної реформи, успішне завершення якої неможливе без створення правових передумов для запровадження ринку обігу земель [19]. Ринок земель сільськогосподарського призначення має бути відкрито, але попередньо повинно бути розроблено якісну нормативно-правову базу задля його ефективного впровадження. У будь-якому випадку відкриття

ринку земель сільськогосподарського призначення матиме багато як позитивних, так і негативних наслідків, як для громадян, так і для держави у цілому.

Однак найважливішим моментом при скасуванні мораторію є врахування думки громадськості. Оскільки ряд проведених соціологічних опитувань вказує на негативне ставлення громадян до відкриття ринку земель. Так, за опитуванням соціологічної групи «Рейтинг» за запровадження ринку земель всього 19% громадян, а 53% українців проти скасування мораторію на продаж землі, однак 70% підтримують надання фермерам права продавати та дарувати свої земельні паї, проте виключно українцям та українським компаніям [44]; за даними Київського міжнародного інституту соціології скасування мораторію підтримують 35% українців [33]; а в дослідження «Демініціатив» прибічників вільного ринку земель приблизно 50% [44].

Відповідно можна зробити висновок, що існують певні причини через які громадяни не готові до відкриття вільного ринку обігу земель сільськогосподарського призначення. Серед таких причин можуть бути: неефективна політика держави, зокрема через дію фейкових медіа та засобів масової інформації, які залякують громадян тим, що землю будуть продавати іноземним агрохолдингам та транснаціональним корпораціям або занадто низька ціна на земельні ділянки. Тому, перш за все державі, в особі уряду та інших уповноважених органів задля ефективного запровадження ринку сільськогосподарських земель варто проводити якісну та чесну інформаційну політику через відповідні засоби поширення інформації. Адже, в іншому разі відкриття ринку сільськогосподарських земель може викликати страх та хвилювання у громадян, що відповідно не дозволить запровадити відповідні законопроекти та знову відтермінує дану подію на невизначений строк.

Виходячи з такої ситуації можна виокремити такі негативні наслідки мораторію:

- селяни похилого віку та їх спадкоємці, які проживають у іншій місцевості не можуть реалізувати своє право власності на землю [12, с. 66];

- концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності пенсіонерів та осіб передпенсійного віку, які не мають належних фінансових та фізичних можливостей займатися землеробною працею [36, с. 64];
- зниження кредитоздатності сільськогосподарських виробників через неможливість іпотеки [12, с. 66];
- гальмування процесів створення великотоварних підприємств ринкового типу, що кардинально знижує конкурентоспроможність вітчизняної сільгосппродукції на світових ринках [36, с. 64];
- відсутність ринку землі стримує розвиток аграрного бізнесу та припливу інвестицій, що негативно позначається на ВВП та відсотку інвестицій [12, с. 66]. Вигідною дією мораторію є для великих аграріїв-орендарів, які укладають договори оренди землі на досить тривалі періоди часу та фактично за безцінь.

Зважаючи на ці негативні наслідки, превентивне призначення правового регулювання [2, с. 29; 34, с. 8], а також потребу превенції включення до джерел права норм, які ускладнюватимуть запобігання порушенню прав і свобод людини, та превенції невключенню норм, які краще їм запобігатимуть [3, с. 96; 32, р. 636], необхідно здійснити всі заходи для того, щоб запобігти вказаним негативним наслідкам [1]:

1. право на придбання земельної ділянки матимуть фізичні особи, які проживають на території придбаних земель;
2. заборона чи обмеження на придбання землі іноземцями;
3. законодавче нормування мінімальних та максимальних розмірів земельної ділянки на одну особу;
4. активна фінансова підтримка держави, забезпечення довгострокового кредитування державними банками [1]. Але в будь-якому разі, до того часу, доки в Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, обов'язком держави є здійснення контролю за використанням та охороною земель.

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ ЗМІСТ ЗАБОРОНИ ТА СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ВРЕГУЛЮВАННЯ ПИТАННЯ ДІЇ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА ДІЮЧИМ ЗЕМЕЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ

2.1. Сучасний стан ринку земель сільськогосподарського призначення

Нинішній стан земель сільськогосподарського призначення можна охарактеризувати критичними та деградаційними процесами, які можуть мати катастрофічні наслідки, якщо їх не зупинити. Оскільки взагалі поза увагою залишається зберігання та підтримка рівня родючості сільськогосподарських земель, дотримання належних сівозмін та підтримання відповідного рівня гумусу. Через брак вільного ринку сільськогосподарських земель Україна з 2004 р. по 2016 р. втратила приблизно 43 млрд доларів [45, с. 251].

Нині популярним способом продажу земель є аукціони – спеціальні торги, де вартість землі визначається в режимі реального часу. Основними суб'єктами, які задіяні у цьому процесі є покупці, продавці та брокери. Досвід аукціонів попри те, що є ефективним механізмом ціноутворення, показав, що іноді покупці скупляють землю за значно вищими ставками, ніж реальна вартість. У зв'язку з цим існують застереження та побоювання, що іноземці та агрохолдинги скуплятимуть землю. Проаналізувавши досвід зарубіжних країн варто зауважити, що в першу чергу володіння землею пов'язане та залежить від багатьох явищ: інвестиційного клімату, екокомічного, політичного, соціального та юридичного стану держави [45, с. 253].

Заслуговує на увагу досвід Польщі, де заборонено продаж землі іноземним громадянам і встановлено максимальний розмір земельних володінь не більш ніж 300 га на одну особу. Купівля землі дозволена громадянам, які проживають у місцевості п'ять років, при цьому зобов'язання щодо обробітку купленої землі складає 10 р. У балканських країнах також діє заборона на

продаж земель іноземцям. Слід розуміти, що питання ціни земельних ділянок делікатне та потребує ґрунтовного вивчення, оскільки ринок землі необхідно забезпечити від спекулянтів, підсиливши це прийняттям низки законопроектів. За чинним законодавством іноземці, незалежно від мораторію, не мають права набувати у власність землю сільськогосподарського призначення (ч. 5 ст. 22 Земельного кодексу України) [45, с. 253].

Питання щодо відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення є досить нагальним. Оскільки Міжнародний валютний фонд (далі – МВФ) виступає проти мораторію, акцентуючи увагу на не отриманні траншів Україною у подальшому, у разі не скасування заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до правил ринкової економіки у економіці повинні бути задіяні та активно функціонувати земля, праця і капітал. А у випадку, коли один з цих елементів активно не функціонує та виключається з обігу – земля, це призводить до порушення законів товарного виробництва.

Існують ризики при запровадженні обігу земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, це виникнення явищ спекуляції земельними ділянками; знецінення земельних ділянок на етапі запуску обігу земель; скуповування земельних ділянок та створення «латифундій»; скуповування земельних ділянок за цінами нижче ринкових. Однак, не варто виключати й негативні явища при не запровадженні ринку обігу земель, якими можуть бути тінізація операцій з землею; збільшення власників сільськогосподарських земель, які не проживають у сільській місцевості та не займаються сільськогосподарським виробництвом; зниження капіталізації сільськогосподарського виробництва; зниження якості ґрунтів та занедбання земельних ділянок [8].

Встановлення порядку обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачає ряд процесуальних дій: законодавче закріплення шляхів обігу земельних ділянок (купівля-продаж, спадкування, обмін); запровадження переважного права купівлі земельних ділянок співвласниками; зменшення кола суб'єктів безоплатної приватизації земельних ділянок

(безоплатне право до 2 га лише учасникам АТО, орендні землі фермерського господарства не паюються). Також передбачається заборона набуття у власність земельних ділянок іноземними громадянами, юридичними особами та особами без громадянства.

Запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення можна поділити на два етапи. Перший – продаж земель сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності та успадкованих земельних часток (паїв) за нормативною грошовою оцінкою. Другий – запровадження повноцінного обігу земель сільськогосподарського призначення та купівля-продаж земельних ділянок за ринковою ціною, яка склалася на першому етапі [47, с. 20].

Основною метою формування розвиненого ринку земель сільськогосподарського призначення є забезпечення раціонального використання та підвищення родючості ґрунтів. Земля є важливим природним ресурсом, який має велике соціально-економічне значення, оскільки є вагомим умовою існування будь-якого суспільства та соціально-культурного розвитку держави. Земельні ресурси – головний економічний чинник розвитку: як ресурс аграрного виробництва, простір для розміщення продуктивних сил і соціальної інфраструктури, а також як джерело природних ресурсів та енергії [14, с. 111]. Земля є особливим природним ресурсом через ряд важливих факторів: необмежений строк експлуатації, неможливість швидкого відновлення її якостей, однак, за раціонального використання може підвищуватися її продуктивність [46, с. 106].

Специфічним також є і земельний ринок, сутність якого можна концептуально розглянути з правового, економічного та соціального поглядів. Представники класичної економічної теорії С. Фішер, Дж. Фрідман та С. Брю визначають ринок з економічного погляду, акцентуючи увагу на пакеті угод (контрактах), які продавці та покупці укладають при купівлі-продажу певних товарів чи послуг [31, с. 10]. Ринок земель є невід'ємною складовою економіки будь-якої країни. У структурі аграрного господарства земельний ринок має

бути найбільш складним та жорстко регламентованим державою сектором. Однак Україна єдина демократична країна світу, де землевласники все ще не мають права розпоряджатися своїм майном на власний розсуд [46, с. 107].

Аналізуючи наукову літературу поняття «ринок земель» досить часто ототожнюється є поняттям «обіг земель», однак однозначного трактування дане поняття не має. Добряк Д.С. розглядає ринок земель у вузькому розумінні як торговельні операції з землею [5, с.3]. Новаковський Л.Я. акцентує увагу на економічних відношення, які виникають у процесі обігу земель [21, с.7]. Федоров М.М. цей термін висвітлює як процес визначення вартості землі та включення її як капіталу в економічний оборот, здійснення цивільно-правових угод із приводу переходу права власності на земельну ділянку або користування нею в установленому законодавством порядку, з урахуванням попиту й пропозиції [30, с.58]. Учені А.Г. Мартин та І.П. Панько визначають ринок земель як «економічно-організаційне і правове середовище, яке має забезпечити громадянам, юридичним особам та державі здійснення громадянсько-правових операцій із приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в законодавчо встановленому порядку» [16, с.34]. Проаналізувавши дану систему визначель варто зауважити, що не слід прирівнювати економічне поняття «ринок» та юридичне – «обіг», оскільки земельний обіг є основою ринку [46, с. 108].

2.2. Огляд позиції Європейського суду з прав людини на явище мораторію

З роками ситуація навколо мораторію стала складніша, а дискусії з приводу скасування чи продовження мораторію на продаж сільськогосподарських земель стали ще актуальніші. Вітчизняний парламент у жовтні 2018 року вніс ряд змін до Земельного кодексу. Зокрема, це положення про обмін земель, який відтоді можна робити лише в межах земельного масиву, й обмеження права на емфітевзис (довгострокову оренду) п'ятдесятьма роками.

Однією з причин дисбалансу економіки нашої країни є недосконалість проведення земельної реформи, внаслідок чого відбувається [49, с. 128]

бездумне та нераціональне використання сільськогосподарських земель великими орендарями. Мораторій на продаж сільськогосподарських земель є політично-правовим явищем. Політичним, тому що головним ідеологом його запровадження була Комуністична партія України. А правовим, тому що мораторій порушує одне з базових прав людини, а саме – вільно володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю.

Вважаємо, що на даному етапі є декілька варіантів як скасувати мораторій. Перший та найпростіший – це прийняти відповідні законодавчі акти, які б урегульовували вільний ринок обігу земель. Проте, Верховна Рада кожного року продовжує дію мораторію, не здійснюючи активної законодавчої роботи для підготовки відкриття ринку землі. Якщо проаналізувати думку політиків, то варто зауважити, що серед них більшість проти скасування мораторію [43].

Другий варіант скасування мораторію – визнання неконституційності положень закону про мораторій. Рішення Конституційного Суду дозволило б, по-перше, забезпечити виконання рішення ЄСПЛ та, по-друге, вийти зі складної політичної ситуації навколо збереження мораторію. Проте, Конституційний Суд вже вдруге відмовився відкрити провадження у справі за поданням 69 народних депутатів щодо відповідності Конституції положень пунктів 14, 15 Розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу. Більшість суддів Конституційного Суду притримуються думки, що питання збереження чи ліквідації мораторію – виключно політичне питання, не звертаючи уваги на те, що відбувається порушення права людини на власність. Однак, головним обов'язком Конституційного Суду є захищати дотримання прав громадян на рівні законодавства, тому, ми вважаємо, що суд повинен переглянути своє рішення з приводу мораторію [43].

В даній ситуації, коли ані ВРУ, а ні КС, не можуть вирішити питання скасування мораторію, громадяни захищають свої права в земельних питаннях шляхом звернення до Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ), який визначив мораторій на землі сільськогосподарського призначення таким, що

порушує права людини [43]. Як відомо, у травні 2018 року у вердикті у справі "Зеленчук і Цицюра проти України" Європейський Суд з прав людини ухвалив, що держава, оголошуючи мораторій, не забезпечила справедливого балансу між інтересами суспільства і майновими правами громадян. А 22 серпня 2018 року рішення Європейського Суду набрало чинності, згідно з яким мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення визнаний таким, що порушує права людини [51]. Заявниками, з моменту набуття права власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення на які, і до сьогодні не можуть продати або змінити їх цільове призначення через дію мораторію. Оскільки заявники вбачали порушення їхнього права на мирне володіння своїм майном, гарантованого ст. 1 Протоколу No1 до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, вони звернулися до Європейського суду з прав людини за захистом своїх порушених прав. Кабінет міністрів України своєю відповідь на дане рішення аргументував тим, що мораторій передбачався лише як перехідний етап на шляху до створення врегульованого ринку з продажу землі. Суд постановив, що для вирішення даного питання Україна мала достатньо часу та дійшов висновку, що країна не дотримується справедливого балансу між суспільними інтересами та правом заявників на мирне володіння своїм майном, а отже визнав порушення ст. 1 Протоколу No1 до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод [35].

Тому, у своєму рішенні ЄСПЛ вказав, що Україна повинна вжити відповідні законодавчі та загальні заходи задля дотримання справедливого балансу між правами власників землі сільськогосподарського призначення та суспільними інтересами. Однак, Суд зауважив, що він не повинен визначати, як саме такий баланс має бути дотримано та що вільний ринок з обігу земель повинен бути введений негайно, а держава залишається вільною у виборі заходів, якими може бути виконано дане рішення. Тож, можна дійти висновку, що таким рішенням ЄСПЛ лише визнав порушення встановленим мораторієм прав громадян на володіння, користування та розпорядження своїм майном, але не зобов'язав Україну скасувати мораторій. Оскільки не було встановлено ні

конкретних заходів, ні строків їх вжиття. Україна як одна із країн-членів Ради Європи, взяла на себе зобов'язання виконувати рішення Європейського Суду, які є не рекомендаційними, а фактично – обов'язковими. Для будь-якої правової європейської держави визнання судом порушення нею прав людини є серйозним стимулом до дій [35]. Прогнозують, що у випадку нездійснення Україною серйозних дій, щоб вирішити проблему мораторію, наступними системними рішеннями ЄСПЛ буде призначення позивачам справедливої сатисфакції, що буде навантаженням на державний бюджет [50].

Згідно з Рішенням ЄСПЛ обом заявникам – фермерам С. Зеленчук і В. Цицюрі - повинно бути виплачено компенсацію 3 тис. євро кожному. У разі, якщо проблема мораторію не буде вирішена вчасно, то ЄСПЛ перейде до призначення грошової компенсації – від 2 до 75 тисяч євро для одного позивача залежно від оцінки кожного конкретного позову [50].

Після того, як Україна офіційно заявила про намір відкривати вільний ринок обігу земель сільськогосподарського призначення майже всі європейські інституції здійснили позитивні відгуки. Відповідно до доповіді, Світовий банк рішуче підтримує плани України що стосуються відкриття ринку сільськогосподарських земель. Та обґрунтовує свою позицію тим, що земельна реформа необхідна українським фермерам для купівлі та продажу сільськогосподарських земель, доступу до кредитів, інвестицій та отримання прибутку [53].

Як наголошує Світовий банк, земельна реформа сприятиме економічному зростанню та підвищенню рівня життя українського народу, розкриваючи сільськогосподарський потенціал країни. Однак керуючий партнер Європейського банку реконструкції та розвитку (далі – ЄБРР) Маттео Патроне зауважив, що надто швидке запровадження земельної реформи в Україні може спричинити негативні наслідки [53].

Загалом можна визначити алгоритми купівлі земель інвесторами та великими агрохолдингами. Першим етапом є пошук відповідної земельної площі, другим – викуп корпоративних прав громадян на ці землі, третім етапом

є укладення договорів та переговори з кожним власником паїв і нарешті четвертим етапом є поступовий викуп земель [30].

На нашу думку, перед тим, як встановлювати вільний ринок обігу земель варто проаналізувати міжнародний досвід та встановити правила ведення фермерських господарств. Перш за все, потрібно передбачити заборону на приватизацію та обмеження щодо купівлі земель іноземними інвесторами та громадянами, навіть через посередників. Потрібно нормувати мінімальні та максимальні розміри господарств на законодавчому рівні. Також варто провести облік земель сільськогосподарського призначення та зробити оцінку земель, щоб визначити базову реальну ціну. Не менш важливим є створення відповідного органу, який проводитиме контроль за збереженням якості, кількості та використання землі. Держава повинна стати партнером для фермерів та гарантом довгострокового кредитування державними спеціалізованими аграрними банками.

Сільське господарство – одна з найперспективніших галузей економіки України. Агросектор генерує приблизно 32% ВВП і створює робочі місця для мільйонів українців. 40% валютної виручки, яка надходить в країну, виробляється саме в аграрному секторі. Кваліфікована та недорога робоча сила створює конкурентні переваги порівняно з виробниками Європи [54].

IMF Group Ukraine серед головних ризиків скасування мораторію називають концентрацію земель в одних руках, перехід земель під іноземний контроль та зміна структури населення України. Найбільше противників скасування хвилює те, що землі опиняться в руках гігантів сільгоспвиробництва. Ринок вільного обігу земель сільгосппризначення в Україні справді може стати потужним стимулятором розвитку агросектору і зростання добробуту селянства. Але це стане можливим лише у разі створення адекватних інституційних і організаційних передумов, які забезпечать вільний доступ до ринку землі всіх селянських домогосподарств, фермерських господарств та інших учасників ринку землі, а також у разі справедливої конкуренції між ними. Для створення таких передумов потрібен певний час,

протягом якого необхідно зберегти мораторій [55].

Боротися потрібно не з мораторієм, а з чинниками, які його спричиняють. На даний момент в Україні накопичено великий обсяг корупційних та тіньових земель, які після скасування мораторію вийдуть на ринок та сформуєть ціну землі на високому рівні. Наслідком чого стане активний продаж земельних паїв, які опиняться в руках олігархів та великих агрохолдингів. Орендарі сконцентрували величезні обсяги найкращих земельних угідь (за експертними оцінками, близько 30% орних земель) і організовують масове виробництво монокультур для експорту, застосовуючи новітню зарубіжну техніку і технологію [55]. Оренда землі є досить дешевою, що вигідно великим фермерським підприємствами та агрохолдингам. Оскільки вони можуть укладати договори оренди на тривалий період фактично за безцінь, спекулюючи на тому, що селяни-власники не мають змоги самостійно обробляти земельну ділянку.

2.3. Процес запровадження вільного ринку обігу земель сільськогосподарського призначення

Процес скасування мораторію на землі сільськогосподарського призначення не можна вважати легким. Для швидкого та найголовніше – якісного відкриття ринку земель потрібно декілька головних складових, серед яких відповідно розроблений законопроект та готовність громадян країни до відкриття такого ринку.

Передбачалося, що основою для відкриття ринку сільськогосподарських земель стане законопроект уряду №2178 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України відносно обігу земель сільськогосподарського призначення». Однак згодом у парламенті зареєстрували ще десять альтернативних законопроектів, а саме — №2178-10, №2178-9, №2178-8 та №2178-6. 19 вересня 2019 року прем'єр-міністр України Олексій Гончарук анонсував відкриття ринку землі в Україні з 1 жовтня 2020 року. А 25 вересня 2019 року законопроект №2178 був внесений на розгляд до Верховної Ради

України, попередньо затверджений Кабінетом Міністрів України 24 вересня [28]. 12 листопада 2019 року були організовані акції протесту біля Верховної Ради України проти прийняття законопроектів №2178 та №2178-10 про відкриття ринку землі, які організували Всеукраїнська аграрна рада, представники політичних партій, Національний корпус, Всеукраїнське об'єднання свобода та Правий сектор. Головною ідеєю акції є те, що скасування мораторію є спробою влади продати українські землі олігархам та транснаціональним корпораціям [24].

Законопроектом №2178-10, ініціаторами якого є голова комітету з питань аграрної та земельної політики М. Сольський та ряд депутатів від партії «Слуга народу», пропонується, що іноземці та особи без громадянства матимуть змогу стати власником земель сільськогосподарського призначення з 1 січня 2024 року. На даний законопроект є офіційна відповідь від офісу Президента, де наголошено, що іноземні громадяни отримають таке право тільки в тому випадку, якщо громадяни України дадуть згоду на референдумі. Президент виступає за тимчасове обмеження на продаж землі іноземцям після скасування мораторію [56]. У той же час в уряді повідомили, що дозволять іноземним компаніям продавати та купувати земельні паї, однак з умовою, що компанії створять юридичну особу в Україні [57].

За словами міністра фінансів Оксани Макарової, за допомогою програми уряду щодо здешевлення кредитів на купівлю землі, податки на ці кредити знизять до 5% річних. На цю програму в 2020 році вже передбачили 4,4 млрд гривень(\$160 млн) [57]. Серед позитивних наслідків відкриття ринку сільськогосподарських земель є зростання вартості земельних часток(паїв) та збільшення доходів їх власників, адже головна ідея реформи – це забезпечити власників правом розпоряджатися своєю власністю.

У планах міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства є створення та запуск онлайн-системи моніторингу земельних відносин, за допомогою якої можна буде здійснювати моніторинг права власності на земельні ділянки, вартість при покупці землі та вартість її оренди.

Дана система буде складатися з декількох державних реєстрів та дасть можливість відслідковувати онлайн землекористування та зміну прав власності на земельні ділянки, чи сплачуються податки та багато іншого. За словами міністра економіки, торгівлі та сільського господарства Тимофія Мілованова, очікується, що дане нововведення зробить земельні відносини прозорими та врегульованими. Повноцінно система повинна запрацювати після запуску в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення з 1 жовтня 2020 року [4].

Аналізуючи законопроект про вільний ринок обігу земель №2278-10 варто зауважити ряд нововведень як позитивних, так і негативних, які вже підготовані до затвердження у другому читанні [58]:

1) Кредитування під заставу землі. Дане положення передбачає можливість банків набувати землю у власність виключно у випадку отримання її як предмету застави за неповернені кредити. Фактично дана зміна є позитивною, оскільки відкривається доступ до банківського кредитування з купівлі-продажу земельних ділянок, що матиме позитивний вплив для малих та середніх фермерських господарств, для яких земельні ділянки є важливим активом для використання у якості застави [58].

2) Врегулювання технічних основ обігу. Передбачає низку положень, які визначають основи для реєстрації чи відмови в реєстрації права на землю, обміну інформацією між реєстрами, а також перелік норм та обмежень, що стосуються порядку обігу ринку земель [58].

3) Визначено гранично максимальну площу для купівлі. Дана норма покликана обмежити отримання великими фермерськими господарствами чи агрохолдингами багато ділянок земель та уникнути монополії та концентрації земель в одних руках [58].

4) Мінімальна ціна. Що означає встановлення мінімальної ціни за 1 га до 2030 р. на рівні нормативно-грошової оцінки земель [58].

Однак також у законопроекті наявні негативні моменти [58]:

1) Обіг переважного права. Даний пункт відповідно до Закону України

«Про оренду землі» передбачає переважне право купівлі орендарям. Тобто у випадку, якщо власник паю виявить бажання передати пай, а орендар відмовиться його купити, то він має право знайти іншу зацікавлену особу, яка купить дану земельну частку. Фактично право вибору та продажу земельної ділянки матиме не власник, а орендар. Таким чином, частково у даному випадку піднімається питання про право власності на земельну ділянку та чи не є це порушенням права власника на вільне розпорядження земельною часткою (паєм).

2) Відмова оприлюднення інформації про ціни на ринку землі. У Верховній Раді було запропоновано відмовитися від обов'язкової реєстрації цін купівлі-продажу земель і оприлюднення інформації на рівні цін, що означає намагання приховати майбутні махінації з обігом переважного права. Що звичайно є негативним рішенням та порушує принцип прозорості та частково право на доступ до інформації відповідно до Закону України «Про інформацію» [58].

3) Обмеження монополізації ринку землі. У законопроекті передбачається максимальна кількість земель, яка буде у власності на місцевому рівні до 35% території місцевих громад. Таким чином прослідковується негативна тенденція, що деякі землевласники зможуть купити до 10 000 га та монополювати ринки землі окремих об'єднаних територіальних громад, впливати та інших землевласників та орендарів, органи місцевого самоврядування [58].

4) Обмеження участі іноземців у обігу до проведення референдуму. Це обмеження є логічним та правильним лише на час запуску ринку земель та на стадії його формування. Але повністю обмежити участь іноземних фізичних та юридичних осіб у ринку земель є не раціональним, оскільки є ризик втратити важливих інвесторів та великі потоки фінансових ресурсів [58]. Крім того, нормативний вакуум у регулюванні проведення референдуму є порушенням права бути почутим як складової належного врядування [59, с. 113]

Також Верховною Радою України було прийнято закон «Про внесення

змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 5.12.2019 року [29]. Даний закон направлений на комплексну боротьбу та протидію рейдерству, та на законодавчому рівні створить необхідні заходи для попередження та протидії незаконній купівлі та отриманні земельних ділянок. В загальному закон сприятиме захисту права власності як власників, так і користувачів земельних ділянок.

Характеризуючи у цілому новий ринок сільськогосподарських земель варто виділити його основні характеристики:

1. Земля для орендарів. Після офіційного відкриття ринку сільськогосподарських земель 1 жовтня 2020 року оголошення про продаж земельних часток (паїв) будуть розміщуватися на інформаційних веб-сайтах поруч з пропозиціями продажу іншої нерухомості. Землі, котрі знаходяться у державній власності будуть продаватися через систему ProZorro. Продавати та купляти землю сільськогосподарського призначення матимуть змогу громадяни України, юридичні особи зареєстровані в Україні, територіальні громади та держава [28].

Проте відповідно до урядового законопроекту юридичні особи, зареєстровані в Україні нерезидентами не зможуть купувати землі сільськогосподарського призначення. Альтернативні проекти, такі як №2178-10, пропонують запровадити перехідний період до 2024 року, протягом цього періоду нерезиденти не зможуть купувати землю. Пріоритетне право на купівлю земельних ділянок отримають орендарі, які мають право постійного користування. Вони зможуть купувати свої землі в розстрочку строком до 5 років за ціною, еквівалентною нормативній грошовій оцінці таких земель [28].

2. Вартість земельних ділянок. В законопроектах не вказується конкретна стартова ціна при відчуженні земель сільськогосподарського призначення, але очікується, що ціна не повинна бути меншою ніж нормативна оцінка земель. Ринкова вартість не обов'язково буде відповідати нормативній з ряду причин. Тому, щоб уявляти приблизні цінові тенденції, експерти пропонують орієнтуватися на вартість оренди земель сільськогосподарського призначення

[28].

За даними Держгеокадастру, середня вартість річної оренди земель сільськогосподарського призначення за 9 місяців 2019 року зросла приблизно на 18% до 3,74 тис. грн. за гектар. Тобто за підрахунками, середня ринкова вартість продажу гектара сільськогосподарських земель становить близько 56 тис. за гектар (\$2,3 тис.). За статистичним даними, найдорожчим право використання земель сільськогосподарського призначення в 2019 році було в Полтавській, Львівській, Чернігівській, Сумській та Івано-Франківській областях. Слід пам'ятати, що також вартість оренди залежить від кліматичної зони, продуктивності землі, наявності інфраструктурних об'єктів поруч – елеватори, залізниця, порти тощо [28].

Ще одним орієнтиром є чорний ринок земель. Стартову ринкову ціну земель можна дізнатися на OLX, адже тіньовий ринок продажу земельних часток (паїв) продовжує активно функціонувати. На сайті розміщено сотні оголошень щодо продажу земель сільськогосподарського призначення, зокрема у Чернігівській області 8 гектарів продають за \$12 тис. (\$1,5 за гектар), 10 гектарів під Кривим Рогом — за \$12 (\$1,2 тис. за гектар). Однак після того, як земля сільськогосподарського призначення в Україні стане товаром вона почне зростати у ціні навіть відносно тіньової вартості. За експертними висновками в перший рік після відкриття ринку земель вартість земель сільськогосподарського призначення може зрости до \$2-3,5 тис. за гектар. А відповідно до прогнозу Світового банку, вартість земель сільськогосподарського призначення може зрости до \$3-3,5 тис. за гектар. Проте також не варто виключати перманентні зміни у вартості на землю: по-перше, ріст цін може початися не відразу, оскільки бажаючи купити землю буде менше, ніж тих, хто захоче її продати, тому в перший рік ціни можуть спускатися вниз. По-друге, як показує практика введення ринку земель в інших країнах, спочатку ціни починаються з високого рівня через завищені очікування громадян, потім опускаються, і зрештою починається поступовий ріст до довгострокових, середніх показників [28].

3. Явище початкової стагнації. На початку відкриття ринку земель відбуватиметься явище тимчасової стагнації, оскільки будуть формуватися стартові ціни для купівлі-продажу. За результатами опитувань близько 49% власників земель сільськогосподарського призначення не мають бажання продавати землю з причин відсутності вільних в обігу коштів через складну економічну ситуацію в країні [28]. Ще одна причина стагнації – це страх продати землю за нижчою ціною, ніж її собівартість. Проте це не виключає можливості скупівлі великими агрохолдингами та фермерськими господарствами землі у селян фактично за безцінь. Однак найважливішим моментом при скасуванні мораторію є врахування думки громадськості. Оскільки ряд проведених соціологічних опитувань вказує на негативне ставлення громадян до відкриття ринку земель. Так, за опитуванням соціологічної групи «Рейтинг» за запровадження ринку земель всього 19%, за даними Київського міжнародного інституту соціології скасування мораторію підтримують 35% українців, а в дослідження «Демініціатив» прибічників вільного ринку земель приблизно 50% [28]. Відповідно можна зробити висновок, що існують певні причини через які громадяни не готові до відкриття вільного ринку обігу земель сільськогосподарського призначення. Серед таких причин можуть бути: неефективна політика держави, зокрема через дію фейкових медіа та засобів масової інформації, які залякують громадян тим, що землю будуть продавати іноземним агрохолдингам та транснаціональним корпораціям або занадто низька ціна на земельні ділянки [60]. Тому, перш за все державі, в особі уряду та інших уповноважених органів задля ефективного запровадження ринку сільськогосподарських земель варто проводити якісну та чесну інформаційну політику через відповідні засоби поширення інформації. Адже, в іншому разі відкриття ринку сільськогосподарських земель може викликати страх та хвилювання у громадян, що відповідно не дозволить запровадити відповідні законопроекти та знову відтермінує дану подію на невизначений строк.

ВИСНОВКИ

Дію мораторію стосовно земельних ділянок умовно можна поділити на чотири періоди:

- 1) з 1 січня 2002 р. і по 6 грудня 2004 р. включно;
- 2) з 7 грудня 2004 р. і до 1 січня 2007 р.;
- 3) з 1 січня 2007 р. по 12 січня 2007 р.;
- 4) з 13 січня 2007 р.

Наразі наявні проблеми використання земель сільськогосподарського призначення. Спостерігається значна концентрація земельних ділянок через оренду земельних часток (паїв) у громадян, які не користуються ними, що призводить до формування великих фермерських господарств, власники яких перш за все зацікавлені у прибутку, а не в цільовому та якісному використанні земель. Попри те, що великі сільськогосподарські підприємства ефективно здійснюють господарську діяльність завдяки інвестиціям власників – переробних підприємств, великих агрохолдингів та юридичних осіб, даний спосіб господарювання не може сприяти ефективному розвитку сільського господарства на довгострокову перспективу та стати прогресивним шляхом розвитку аграрної сфери господарювання. Крім того, оренда землі є досить дешевою, що вигідно великим фермерським підприємствами та агрохолдингам. Оскільки вони можуть укладати договори оренди на тривалий період фактично за безцінь, спекулюючи на тому, що селяни-власники не мають змоги самостійно обробляти земельну ділянку.

Мораторій на продаж сільськогосподарських земель є політично-правовим явищем. Політичним, тому що головним ідеологом його запровадження була Комуністична партія України. А правовим, тому що мораторій порушує одне з базових прав людини, а саме – вільно володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю.

Беручи до уваги наведені аргументи, мораторій на землі сільськогосподарського призначення потрібно скасувати. Мораторій порушує

одне з основоположних прав громадянина вільно володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю. Серед позитивних наслідків відкриття ринку сільськогосподарських земель є зростання вартості земельних часток(паїв) та збільшення доходів їх власників, адже головна ідея реформи – це забезпечити власників правом розпоряджатися своєю власністю. Однак запровадження вільного ринку обігу земель сільськогосподарського призначення повинно відбуватися відповідно до законодавчої бази, яка б якісно та продумано урегульовувала ринок вільного обігу земель. При цьому конституційність мораторію викликає не лише сумнів, але й не знайшла підтвердження у переважного числа практиків.

Єдиновірної та правильної думки з приводу мораторію на сьогодні не існує. Однак потрібно вжити усіх виважених, обдуманих та навіть деколи ризикових кроків задля запуску ринку землі. Ринок землі повинен бути прозорим, відкритим, ефективним та конкурентноспроможним. Без існування вільного ринку обігу земель не можна вважати логічно завершеним перетворення земельних відносин на зразок європейських.

На даний момент важливо зробити останній крок на шляху до введення вільного ринку обігу земель – якісно та чітко прописати процес зняття мораторію, звертаючи увагу як на міжнародний досвід у цій сфері, так і на національні особливості земельного функціонування. Перед встановленням вільного обігу земель варто встановити правила ведення фермерських господарств. Перш за все, потрібно передбачити заборону на приватизацію та обмеження щодо купівлі земель іноземними інвесторами та громадянами, навіть через посередників. Потрібно нормувати мінімальні та максимальні розміри господарств на законодавчому рівні. Також варто провести облік земель сільськогосподарського призначення та зробити оцінку земель, щоб визначити базову реальну ціну. Не менш важливим є створення відповідного органу, який проводитиме контроль за збереженням якості, кількості та використання землі. Держава повинна стати партнером для фермерів та

гарантом довгострокового кредитування державними спеціалізованими аграрними банками.

Крім того, для швидшого завершення формування ринку землі в країні необхідно здійснити ряд заходів, головним з яких є прийняття Закону України «Про вільний обіг земель сільськогосподарського призначення». Вбачається за доцільне, по-перше, затвердження програмно-стратегічного документа (стратегії, програми тощо), що регламентує розвиток аграрно-промислового комплексу; по-друге, утворення державного аграрного банку; по-третє, реформування категоріального поділу та зонування земель.

Натомість, найважливішим моментом при скасуванні мораторію є врахування думки громадськості. Громадяни не готові до відкриття вільного обігу земель через занадто низьку ціну на земельні ділянки та неефективність державної політики, зокрема дію фейкових медіа, які залякують громадян тим, що землю будуть продавати іноземним агрохолдингам та транснаціональним корпораціям. Тому, перш за все державі, в особі уряду та інших уповноважених органів задля ефективного запровадження ринку сільськогосподарських земель варто проводити якісну та чесну інформаційну політику через відповідні засоби поширення інформації. Адже, в іншому разі відкриття ринку сільськогосподарських земель може викликати страх та хвилювання у громадян, що відповідно не дозволить запровадити відповідні законопроекти та знову відтермінує дану подію на невизначений строк.

Список використаних джерел:

1. Апостол М. Ринок землі чи маніпуляція свідомістю суспільства? / М. Апостол // Agropolit.com [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agropolit.com/blog/160-rinok-zemli-chi-manipulyatsiya-svidomistyu-suspilstva>.
2. Батан Ю. До питання про місце превенції у правовому регулюванні / Ю. Батан // Вісник Південного регіонального центру Національної академії правових наук України. – 2017. – № 10. – С. 25–31.
3. Батан Ю. Нормотворча стадія превентивного механізму права: людський вимір / Ю. Батан // Юридичний вісник. – 2016. – № 3. – С. 95–102.
4. В Україні відкриють онлайн-систему моніторингу земельних відносин [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://hromadske.ua/posts/v-ukrayini-zapustyat-onlajn-sistemu-monitoringu-zemelnih-vidnosin>
5. Добряк Д. С. До авторів і читачів журналу // Землеустрій і кадастр. - 2004. - № 1-2. - С. 3.
6. Ексклюзиви 23 грудня 2016 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/columns/2018/11/8/642440/>
7. Євдокимов М.О., Кравченко О.В. Внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України – необхідна передумова вдосконалення державного управління землями // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 4. – С. 59–65.
8. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів» від 19.12.2006 р. //Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2007. – № 9. – Ст. 78.
9. Закон України «Про внесення зміни до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» № 1669-VIII від 06.10.2016 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2016. – № 47. – с. 801.
10. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.

11. Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. - К.: Урожай, 1998. - 813 с.
12. Зигрій О. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення / О. Зигрій. – Актуальні проблеми правознавства. – 2016. – Випуск 3 (7). – С. 64–68.
13. Концепція обігу земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agropolit.com/blog/288-kontseptsiiyi-obig-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya-klyuchovi-polojennya-dokumentu>
14. Лещук Е.Г. Проблемы формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Курганской области. Е.Г.Лещук. Достижения науки в реализации национального проекта «Развитие АПК»: Сб. науч. Матер. Междунар. Науч.-практ. Конф. – В 3 т. – Т. 1. – Куртамыш ГУП «Куртамышская типография», 2006.- С. 110-113.
15. Літошенко О. Проблема мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення – Правове регулювання економіки. – № 14, 2014. – С. 284–293.
16. Мартын А.Г. Рыночная цена земли в Украине. А.Г. Мартын, И.П. Манько. Экономика и государство. – 2005. - №1. – С. 33-37.
17. Матеріали круглого столу «Українське село перед „роком села”». - К.: Ін-т сільс. розв., 2005. - 20 с.
18. Мірошниченко А. Земельне право України : підручн. А. Мірошниченко. – 2-ге видання, допов. і перероб. –К. : Алерта; ЦУЛ, 2011. – 678 с.
19. Мірошниченко А.М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні: Монографія. – К.: Алерта, ЦУЛ, 2009. – 268 с.
20. Настіна О.І. «Запровадження ринку земель в Україні» / Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Аграрна освіта та наука: досягнення, роль, фактори росту» 31 жовтня 2019 року, Біла Церква. - 7 с.
21. Новаковський Л.Я., Третьак А.М., Добряк Д.С. Земельна реформа і землеустрій в Україні. - Київ, 2001. - 151 с.

22. Останній шанс для ринку землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://biz.nv.ua/ukr/bizinterview/ostannij-shans-dlja-rinku-zemli-deputati-pozivajutsja-do-konstitutsijnogo-sudu-603634.html>
23. Офіційний вісник України. - 1999. - № 49. - С. 11-13.
24. Під радою протестують проти відкриття ринку землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://nv.ua/biz/economics/rynok-zemli-pod-radoy-sobralis-protivniki-i-storonniki-otmeny-moratoriya-novosti-ukrainy-50052983.html>
25. Поняття ринку землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://buklib.net/books/26213/>
26. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535
27. Рада продовжила мораторій на продаж землі ще на рік / Економічна правда, від 6 жовтня 2016. – Режим доступу : <http://www.epravda.com.ua/news/2016/10/6/607554/>
28. Ринок землі. Як будуть продавати землю сільськогосподарського призначення в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://minfin.com.ua/ua/2019/10/24/39399504/>
29. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. - К.: ННЦ «Ін-т аграр. екон.», 2006. - 395 с.
30. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин. Економіка АПК. – 2011. №7. – С. 55-60.
31. Фишер С. Экономика / С. Фишер, Р. Дорнбуш, Р. Шмалензи; пер. с англ. – М., 1993. – 446 с.
32. Batan Yu. Vplyv preventyvnoho mekhanizmu prava na nepravomirnu povedinku / Yu. Batan // Pravovyi vplyv na nepravomirnu povedinku: aktualni hrani: Monograph / O. Kozachenko, Ye. Streltsov (ed.). – Mykolaiv : Ilion, 2016. P. 625-642.
33. Яремко В., Нів'євський О., Зарицька М. Чому українці бояться ринку сільгоспземель та чи виправдані ці побоювання? [Електронний ресурс] /

Agravery від 19 січня 2017 р. – Режим доступу: agravery.com/uk/posts/show/comu-ukrainci-boatsa-rinku-silgospzemel-ta-ci-vipravdanici-pobouvanna

34. Батан Ю. Д. Про юридичну базу реалізації превенції: чи можна вважати конституцію законом про профілактику? / Ю. Д. Батан // Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України. - 2018. - № 1. - С. 7-13.
35. Бортман О. Рішення ЄСПЛ щодо мораторію: чого чекати? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://vkr.ua/ua/publication/rishennya_espl_schodo_moratoriyu_chogo_chekati
36. Бондаренко Л. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення / Л. Бондаренко // Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. – 2016. – Випуск 41. – Частина II. – С. 63–68.
37. Про земельну реформу : Постанова Верховної Ради УРСР від 10 грудня 1990 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12>
38. Скурська Н.М. Реформування земельних відносин в Україні на рубежі ХХ–ХХІ ст. (1991–2006 рр.) / Н.М. Скурська // Історія народного господарства та економічної думки України. – 2008. – Вип. 41. – С. 65–77.
39. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі : Постанова Верховної Ради України від 13 березня 1992 року № 2200-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2200-12>
40. Про селянське (фермерське) господарство : Закон України від 20 грудня 1991 р.
41. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва : Указ Президента України від 10 листопада 1994 р.
42. Мельник О. О. Земельна реформа в Україні: історія проведення та сьогодення / О. О. Мельник // Збірник наукових праць Таврійського державного

- агротехнологічного університету (економічні науки). - 2013. - № 1(2). - С. 208-217.
43. Три варіанти, як скасувати мораторій [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/columns/2018/11/8/642440/>
 44. Вінокуров Я. Опитування «Рейтинг»: 53% українців проти скасування мораторію на продаж землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://hromadske.ua/posts/opituvannya-rejting-53-ukrayinciv-proti-skasuvannya-moratoriyu-na-prodazh-zemli>
 45. Зигрій О. Деякі питання щодо впливу мораторію на становлення та розвиток ринку землі в Україні / О. Зигрій // Економіка і суспільство. – 2017. – Випуск 8. – С. 250–254.
 46. Ступень Р. М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення / Р. М. Ступень // Економіка АПК. – 2015. - № 9. - С. 106-110.
 47. Мартинюк М. П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи запровадження / М. П. Мартинюк // Економіка АПК. - 2017. - № 3. - С. 15-21.
 48. Мельниченко О. О. Сучасний стан ринку земель сільськогосподарського призначення у порівнянні з країнами Європейського Союзу [Електронний ресурс] / О. О. Мельниченко // Актуальні проблеми розвитку аграрного та земельного права: національний та міжнародний вимір: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., м. Біла Церква, 15 квітня 2020 р. – Біла Церква, 2020. – С. 18-20. – Режим доступу: https://science.btsau.edu.ua/sites/default/files/tezy/tezy_actual_pitan_rozvit_agrar_zemel_prava_15.04.2020.pdf
 49. Заставнюк Л. Організаційно-економічні засади формування системи раціонального використання і охорони земельних ресурсів у агроформуваннях ринкового типу / Л. Заставнюк, О. Зигрій // Інноваційна економіка. – Тернопіль, 2015. – № 2. [57]. – С.128-133.

50. Мораторій на землю може коштувати Україні 2-75 тисяч євро на людину [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/news/2018/11/6/642347/>
51. Набуло чинності рішення ЄСПЛ, яке оголошує мораторій на продаж землі в Україні порушенням прав людини – EasyBusiness [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://gordonua.com/ukr/news/politics/-nabulo-chinnosti-rishennja-jespl-ogoloshuje-moratorij-na-prodazh-zemli-v-ukrajini-porushennjam-prav-ljudini-easybusiness-317938.html>
52. Батан Ю. Д. До питання про превентивність приватного права / Ю. Д. Батан // Верховенство права очима правників-початківців : матеріали Всеукр. наук. конф. студентів та аспірантів (м. Одеса, 24 листоп. 2018 р.) / за ред. Г. О. Ульянової ; уклад.: Ю. Д. Батан, А. Д. Шкільнюк [та ін.]. – Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2018. – С. 5-10.
53. Світовий банк підтримав земельну реформу в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.pravda.com.ua/news/2019/11/9/7231483/>
54. Івченко В. Без трансформації аграрного устрою продаж землі неможливий [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://lb.ua/blog/vadym_ivchenko/345024_bez_transformatsii_agrarnogo_ustroyu.html
55. Скасовувати мораторій на продаж землі ще завчасно [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zn.ua/ukr/macrolevel/skasovuvati-moratoriy-na-prodazh-zemli-sche-zavchasno-.html>
56. Вінокуров Я. Зеленський винесе питання продажу сільськогосподарської землі іноземцям на всеукраїнський референдум [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://hromadske.ua/posts/zelenskiy-vinese-pitannya-prodazhu-slskogospodarskoyi-zemli-inozemcyam-na-vseukrayinskiy-referendum>
57. Вінокуров Я. Опитування «Рейтинг»: 73% українців проти запровадження ринку землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://hromadske.ua/posts/opituvannya-rejting-73-ukrayinciv-proti-zaprovadzhennya-rinku-zemli>

- 58.Експерт назвав плюси та мінуси нового законопроєкту про ринок землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/news/2020/01/8/655572/>
- 59.Єзеров А. А. Належне врядування й надання адміністративних послуг органами місцевого самоврядування / А. Єзеров, Ю. Батан // Юридичний вісник. - 2016. - № 2. - С. 109-116.
- 60.Чому зараз не можна знімати мораторій на продаж землі [Електронний ресурс] // НВ. – 2016. – 13 вересня. – Режим доступу: <http://nv.ua/ukr/opinion/ivchenko/chomu-zaraz-ne-mozhna-znimati-moratorij-na-prodazh-zemli-219378.html>