

**НАЗВА РОБОТИ**

**«ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ –  
НАЙВАЖЛИВІШИЙ КРОК ДО ВСТУПУ В ЄВРОПЕЙСЬКИЙ СОЮЗ»**

**Шифр «Музика»**

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП .....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. Мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні – історико-правовий аспект.....</b>	<b>6</b>
1.1. Історичний розвиток земельних відносин на території українських земель.....	6
1.2. Правові засади запровадження мораторію на продаж землі в Україні.....	7
1.3. Мораторій на продаж землі: підстави, поняття, ознаки.....	10
<b>РОЗДІЛ 2. Позитивний досвід країн бувшого соціалістичного табору – членів Європейського Союзу щодо зняття мораторію на землю.....</b>	<b>12</b>
2.1. Правовий статус землі в Європейському Союзі.....	12
2.2. Проблеми зняття мораторію на землю та шляхи їх подолання в Румунії.....	13
2.3. Проблеми зняття мораторію на землю та шляхи їх подолання в Болгарії.....	16
2.4. Проблеми зняття мораторію на землю та шляхи їх подолання в Литві.....	19
<b>РОЗДІЛ 3. Правові механізми зняття мораторію на землю в Україні.....</b>	<b>23</b>
3.1. Ринок землі в Україні.....	23
3.2. Позитивні та негативні наслідки для України від зняття мораторію на землю.....	26
3.3. Адміністративно-правовий механізм зняття мораторію на продаж сільськогосподарської землі в Україні.....	27
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>29</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....</b>	<b>31</b>

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Україна обрала Європейський вектор розвитку та намагається імплементувати позитивний досвід європейських країн в своєму розвитку. У зв'язку з цим, керівництвом країни проводяться численні реформи у практично всіх сферах діяльності суспільства. Але самою проблемною в нашій країні є земельна реформа, яка триває вже більше 18 років. Отримавши ще в кінці ХХ століття право власності на землю українці до цих пір не мають права вільно нею розпоряджатись. Причиною цього є запроваджений у 2001 році мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні. Але як засвідчує досвід Європейських країн для того, щоб ефективно розвивалась аграрна сфера держави потрібно ввести ринок землі. В жодній країні Європейського Союзу такий ринок діє та приносить значні прибутки для бюджету країни та для землевласників. Тому, для входження України до складу ЄС, залучення закордонних інвесторів та сталого розвитку української економіки очевидним є необхідність зняття мораторію та запровадження ринку землі в Україні. Доказом актуальності теми є планування розгляду в січні 2019 року Верховною Радою України проекту Постанови «Про відхилення Закону України «Про мораторій на продаж сільськогосподарських земель»».

**Рівень наукової розробленості в працях вітчизняних та зарубіжних учених.** Протягом тривалого часу багато науковців досліджували зазначене питання. Серед них: О. Ходаківська, І. Юрченко, О. Шульга, Ю. Білик, А. Даниленко, Д. Добряк, А. Третяк, П. Саблук, С. Рибалко, В. Ярмоленко, М. Зубець, Г. Балюк, А. Мірошніченко, М. Федоров, М. Шульга, С. Герасін, Г. Волков, О. Гуторов, Т. Зінчук, Ю. Лупенко, А. Мартин, О. Проніна, І. Кириленко, В. Данкевич, О. Шпичак, П. Гайдуцький, Г. Балюк, П. Кулинич, А. Гетьман, О. Лисанець, В. Юрчишин та інші.

**Об'єкт дослідження** – суспільні відносини, які виникають у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення.

**Предмет дослідження** – зняття мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення як найважливіший крок для вступу до Європейського Союзу.

**Мета дослідження.** Мета науково-дослідної роботи полягає в тому, щоб з'ясувати проблеми зняття мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні та дослідити процес розвитку ринку землі в розвинених Європейських країнах .

**Завданнями**, відповідно до поставленої мети є:

- 1) визначити історико-правовий аспект встановлення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні;
- 2) з'ясувати правовий статус землі в країнах Європейського Союзу;
- 3) дослідити позитивний досвід країн ЄС, бувших членів соціалістичного табору щодо зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель;
- 4) дослідити наявність в Україні ринку землі;
- 5) з'ясувати переваги та недоліки зняття мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні;
- 6) розробити, на підставі позитивного досвіду країн ЄС, адміністративно-правовий механізм зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні.

**Методи наукового дослідження.**

Під час написання науково-дослідної роботи використовувались наступні методи дослідження: порівняльний, узагальнюючий, системний, а також метод аналізу. Порівнювальний метод допоміг порівняти статус землі в країнах ЄС та процес зняття мораторію в Румунії, Болгарії та Литві (розділ 2). За допомогою системного метода розглянули історико-правовий аспект, щодо визначеного питання (розділ 1). Метод аналізу застосовувався для з'ясування механізмів, за допомогою, яким можна зняти мораторій на продаж сільськогосподарської землі (розділ 3). Узагальнюючий метод, допоміг зробити висновки, щодо розглядуваних питань (розділи 1, 2, 3).

**Апробація результатів дослідження.** Результати даної наукової роботи були опубліковані в науково-практичному юридичному журналі «Правові горизонти» 2018, №12 (25) на тему: «Позитивний досвід країн бувшого соціалістичного табору – членів Європейського Союзу щодо зняття мораторію на землю».

**Структура роботи.** Науково-дослідна робота складається з вступу, трьох розділів, 10 підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Основний обсяг роботи – 29 сторінок. Загальний обсяг роботи – 36 сторінок. Кількість використаних джерел – 53 найменувань.

## **РОЗДІЛ 1. Мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні – історико-правовий аспект**

### **1.1. Історичний розвиток земельних відносин на території українських земель**

Розвиток земельних відносин в нашій країні, характеризується складним історичним шляхом, який пройшла Україна до отримання незалежності. Протягом усього існування українських земель, вони були причиною багатьох суперечок та війн, завдяки їх родючості та вдалому географічному розташуванню. Досліджуючи це питання, вважаємо доцільним виділити декілька історичних етапів розвитку земельних відносин на території сучасної України. А саме: 1. общинне землеволодіння; 2. феодална власність; 3. власність селян на землю; 4. панська власність; 5. державна (колективна) власність; 6. приватна власність без права продажу.

Так, общинне землеволодіння утворилося за давніх часів та існувало на українських землях часів Київської Русі. Саме в цей час, існує індивідуальна земельна власність малих сімей, тобто землею розпоряджалася одна сім'я [1]. З часом поступово починає розвиватись феодалне землеволодіння, яке полягало у тому, що земля належала феодалам, які використовували працю залежних селян [2]. Останні обробляли землю та платили оброк своїм феодалам – князі, бояри, котрі були великими землевласниками [3]. Ці відносини тривають і за часів входження українських земель до складу Речі Посполитої. Селянам надавались земельні ділянки для тимчасового використання, за які, вони зобов'язувались сплачувати грошові чинши, натуральні податки і відробляти панщину [4]. Також, заборонялось продавати землі, які були власністю селян, а феодалам їх купувати. Запроваджується таке явище, як кріпацтво [5].

Після створення на території українських земель Запорізької Січі було ліквідоване магнатське та шляхетське землеволодіння, а селяни отримали свободу та визнання права власності на свою землю. Паралельно існувало

старшинське землеволодіння, приватне, землі православних монастирів та вищого духовенства, козаків, дрібної шляхти і міщан. [6]

Після потрапляння українських територій під владу двох імперій – Російської та Австро-Угорської повертається їй власність на землю заможних землевласників – панів та поміщиків. Вагомими подіями цього періоду стають:

- 1) 19 лютого 1861 р. – скасування кріпосного права в Російській імперії [7];
- 2) Столипінська аграрна реформа – селяни змогли отримати землю у приватну власність, а поміщицька земля була скуплена і продана селянам, але на пільгових умовах [8];
- 3) 1848 – 1849 рр. – селянська реформа в Австро-Угорщині, відповідно до якої, селяни були незалежні від поміщиків та наділялись землею, яка переходила у їх власність за викуп [9].

За часів становлення радянської влади, більшовиками була проведена колективізація, яка полягала в переході від дрібних селянських господарств до великих колективних господарств. У цей час земельні ділянки примусово усуспільнюються, силовими методами усувалась приватна власність [12]. Земля визнавалась державною власністю [13]. Аграрна політика радянської влади у післявоєнний період була спрямована на відновлення довоєнного колгоспного землекористування. З середини 1980-х років розпочалося відновлення орендних земельних відносин в Україні, оскільки колгоспи почали занепадати. Земля визнавалась надбанням українського народу, а не держави [14].

Після того, як Україна стала незалежною, мільйони українців отримали безкоштовно у власність земельні ділянки – паї. Крім того, отримали визнання приватної власності на землю [15].

## **1.2. Правові засади запровадження мораторію на продаж землі в Україні**

Набуття незалежності зобов'язало Україну забезпечити власний, самостійний розвиток всіх сфер життєдіяльності українського народу, котрий відрізнявся б від розвитку за часів СРСР. Для забезпечення цієї умови, в

Україні проводились реформування всіх галузей діяльності суспільства, у тому числі земельної.

Верховна Рада України прийняла Постанову «Про земельну реформу» від 18.12.1990 № 563-ХІІ, в якій зазначалося, що має відбутися перерозподіл земель, які будуть передані у приватну та колективну власність [16].

У 1992 році через відсутність механізму контролю з боку держави за реалізацією земельної реформи було прийнято Постанову Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13.03.1992 № 2200-ХІІ. Для рівноправного розвитку різних форм власності та господарювання на землі, було видано Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 № 666/94. Він передбачав поділ земель великих господарств на паї. Завдяки цим Указам Президента України українці в кінці 90-х отримали безкоштовно земельні ділянки як паї. Але вже в 2001 році ВР України приймає Закон «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18.01.2001 № 2242-ІІІ, в якому зазначалося, що власники паїв тимчасово не можуть здійснювати їх купівлю і продаж, дарування.

Того ж року, було прийнято Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-ІІІ, який поширив таку заборону ще на земельні ділянки для ведення сільського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва незалежно від форми власності, іншими словами було введено мораторій на купівлю та продаж сільськогосподарської землі [15].

Після цього мораторій продовжували декілька разів, це підтверджують наступні правові акти:

1. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України» від 06.10.2004 № 2059-ІV [17];
2. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів» від 19.12.2006 № 490-V [18];



3. Закон України «Про внесення змін до пунктів 14 і 15 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо терміну на продаж земельних ділянок» від 19.01.2010 № 1783-VI [19];
4. Закон України «Про внесення змін до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо заборони на відчуження та зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення» від 20.12.2011 № 4174-VI [20];
5. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України» від 20.11.2012 № 5494-VI [21];
6. Закон України «Про внесення змін до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» від 10.11.2015 № 767-VIII [22];
7. Закон України «Про внесення зміни до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» від 06.10.2016 № 1669-VIII [23];
8. Закон України «Про внесення зміни до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України» від 07.12.2017 № 2236-VIII [24];
9. Закон України «Про внесення змін до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель від 04.12.2018 № 9355-5[25].

Дослідивши ці документи, необхідно зазначити, що мораторій на продаж землі запроваджувався, як тимчасовий захід, але на жаль, перетворився в довготривалий, оскільки його існування затягнулося на 18 років. Ці факти говорять про бездіяльність вітчизняних законотворців, які не змогли вирішити питання, що виникало ще в 2001 році. Лише в останньому Законі від 04.12.2018 № 9355-5, зазначається, що мораторій продовжується до 1 січня 2020 року, а до 1 березня 2019 року, Кабінет Міністрів України повинен розробити проект закону про обіг земель сільськогосподарського призначення і внести на розгляд до Верховної Ради України [26].

### **1.3. Мораторій на продаж землі: підстави, поняття, ознаки**

Вивчаючи питання запровадження в Україні заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення в 2001 році, яка вже стала приватною власністю громадян України можемо зазначити, що це було зумовлено певними обставинами. Ми змогли виділити наступні підстави запровадження та продовження мораторію:

- відсутність правової бази щодо ринку землі в Україні;
- побоювання хаосу щодо обліку земель який може виникнути під час здійснення купівлі-продажу;
- концентрація землі в одних руках (власність великих агрохолдингів та іноземців);
- недостатня обізнаність народу щодо поводження з землею;

Але головною підставою запровадження мораторію на продаж землі стала недостатня правова обізнаність населення України та неготовність до можливості проводити операції купівлі-продажу. Українці на психологічному рівні бояться відступити від своїх засад життя, які формувались протягом років. Людьми керують застарілі стереотипи та страх втрати землі, хоча ніхто напевне просто не думав, що земля може коштувати дорожче, і через це рівень життя може бути краще [27]. Стала думка українського народу, яка полягає в тому, що нам потрібен мораторій, відіграє значну роль для існування різних політичних сил. Партії через страх втрати політичного рейтингу, можуть не підтримати відміну мораторію. Тобто, в зазначеному випадку синонім до слова підстави є страх[28].

Взагалі слово мораторій від латинської *moratorius* означає те, що уповільнює, відстрочує. Це відстрочення виконання зобов'язань, що встановлюються урядом на певний термін або до закінчення яких-небудь надзвичайних подій (наприклад, війни, стихійних лих)[29].

Мораторій на продаж землі – це зупинення здійснення купівлі-продажу або іншим способом відчуження землі сільськогосподарського призначення на

певний термін. Кожне явище, кожен об'єкт, документ мають свої ознаки. Так, ознаками мораторію є:

- належність до сфери зобов'язального права, тобто особа, яка володіє земельною ділянкою зобов'язується перед державою не здійснювати купівлю-продаж землі на встановлений термін;
- встановлення мораторію здійснюється відповідно до нормативно-правового акту;
- визначення підстав, через які запроваджується мораторій;
- запроваджується на певний строк [30].

Таким чином, протягом всього існування українських земель, для людей як для власників землі завжди встановлювалися певні обмеження, які заважали володіти чи розпоряджатися землею. Навіть на сучасному етапі розвитку, коли за українцями остаточно визнане приватне право власності на землю, встановлюється мораторій на продаж землі. Він був запроваджений для вирішення тих проблем, які не дозволяють людям повністю використовувати своє право власності на землю. На жаль, ці проблеми переросли в підстави для продовження дії мораторію. Це говорить нам про бездіяльність органів державної влади, щодо вирішення зазначеного питання. Необхідно звернути увагу на те, що українські політики та державні службовці не беруть до уваги досвід зарубіжних країн, які на п'ять кроків попереду в розвитку країни, на відміну від України.

## **РОЗДІЛ 2. Позитивний досвід країн бувшого соціалістичного табору – членів Європейського Союзу щодо зняття мораторію на землю**

### **2.1. Правовий статус землі в Європейському Союзі**

Для побудови міцної правової та конкурентноспроможної держави вітчизняним можновладцям необхідно створити абсолютно нову інноваційну модель розвитку України. Скласти такий план роботи, який необхідно виконати для того, щоб досягти певної мети. Звісно для кожної сфери життєдіяльності суспільства потрібен свій шлях розвитку, який можна побудувати проаналізувавши досвід зарубіжних країн, для того, щоб зменшити ризики настання негативних наслідків. Одним з ключових питань цього плану яке повинно бути вирішене це - земельна реформа, взявши до уваги правовий статус землі в інших розвинутих країнах.

В Європі вже давно існує ринок землі, який достатньо ефективно функціонує протягом багатьох років. У більшості країн Європейського Союзу він є відкритим, лише у деяких існують певні обмеження. Та попри наявність певних заборон, це не заважає бути цим державам одними із найрозвиненіших у світі. Держава не встановлює ціну на землю, і не приймає участі в її регулюванні. Найчастіше ціну встановлює сам ринок землі, і зумовлюється вона різними факторами, такими як: родючість ґрунтів, малою кількістю сільськогосподарської землі, переоцінкою національної валюти за паритетом купівельної спроможності та іншими [31]. Ще однією умовою відкритого ринку є можливість придбати землю іноземцям. Для них встановлюються такі ж самі права та обов'язки, як і для громадян країни, в якій вони купують землю. Але така можливість існує лише в певних країнах ЄС, таких як Англія, Чехія, Нідерланди та деяких інших. У цих же державах відсутні обмеження, щодо площі земельної ділянки, яка може перебувати у власності [32].

Іншим типом ринку землі в країнах ЄС є відкритий ринок землі з обмеженнями, він діє в таких країнах як Польща, Румунія, Франція та деяких інших. Він полягає в тому, що держава встановлює певні умови, відповідно до

яких особа може стати власником земельної ділянки. Це по-перше, може стосуватись приналежності особи до громадянства певної країни, тобто заборона купівлі землі іноземцями. По-друге, для іноземців можуть встановлюватися обмеження у вигляді наступних умов: проживання в зазначеній країні необхідну кількість років, шлюб із громадянами цієї держави, використання землі за призначенням [33]. В деяких країнах встановлюється граничні межі землеволодіння та заборонено купівлю землі сільськогосподарського призначення юридичним особам. Також забороняється продаж землі, з подальшою зміною її сільськогосподарського призначення на інше [31]. Незалежно від того, що в ЄС поширений відкритий ринок землі, і найчастіше, землю може придбати будь-яка особа, котра має гроші, але все ж більшість сільськогосподарських угідь перебуває в оренді. Уся земля не зосереджена в одних руках [34].

Варто зауважити, що в тих країнах, у яких діє відкритий ринок землі без обмежень, ціна на землю вища, ніж в країнах де вони існують, але розвиток сільського господарство активно відбувається незалежно від типу ринка землі. Крім того, необхідно звернути увагу на те, що європейці піклуються про свої земельні наділи, і відповідно за станом екології, оскільки вони вважають це одним із вагомих факторів подальшого нормального функціонування землі, так як вони піклуються про майбутнє своїх нащадків.

## **2.2. Проблеми зняття мораторію на землю та шляхи їх подолання в Румунії**

В багатьох колишніх країнах соціалістичного табору, а нинішніх членах ЄС, у яких спочатку існував мораторій на землю, зараз можна її придбати, але з дотриманням певних умов. А за наступні п'ять років після зняття мораторію ціна на землю зросла у кілька разів. Так, після розпаду СРСР та виходу країн із соціалістичного табору перед кожною із них стояло завдання щодо переходу до ринкової економіки, яке супроводжувалось економічною кризою, тож для того, щоб швидше від неї позбутись, вони обирали свій шлях розвитку.

Однією із складових економічної реформи була земельна. Вона проводилась для перерозподілу земель у приватну та колективну власність. Крім того, земельна реформа була запроваджена для удосконалення земельних відносин, які відіграють важливу економічну роль. Крім того, земельна реформа сприяла раціональному використанню та охороні земель, і посідала важливе місце для розвитку сільського господарства, яке забезпечувало населення країни продуктами харчування.

Однією з таких країн була Румунія. Після повалення в країні соціалізму, держава розпочала роботу над реформуванням всіх сфер життєдіяльності суспільства, в тому числі й аграрної. Передумовами для цього стали падіння сільськогосподарського виробництва та економічна криза, яка зумовила низький рівень доходів населення.

Для того, щоб підвищити рівень життя громадян крім інших реформ, які проводились в країні, була проведена земельна.

Цілі, яких прагнули досягти в результаті проведення земельної реформи:

- перехід сільського господарства до ринкової економіки;
- приріст обсягів сільськогосподарського виробництва;
- підвищення доходів населення [36].

Перше, що зробила влада, після запровадження нових змін, прийняла в 1991 році Закон «Про землю» який запроваджував механізм передачі землі з державної власності у приватну. Зазначений процес відбувався двома шляхами:

- 1) шляхом дистрибуції – розподіл земель між селянами, які працювали на них [35].
- 2) шляхом реституції – повернення землі колишнім власникам або їх спадкоємцям. Це землі, які були експропрійовані у населення під час колективізації, і передані колгоспам.

В результаті проведених операцій 75% сільськогосподарських угідь або 8 млн га перейшло у приватну власність [36, с. 51]. Деякі сільськогосподарські землі все ж залишились у власності держави.

Румунія – це яскравий приклад країни, яка після вступу до ЄС досягла позитивних економічних змін. Однак, коли у 2007 р. Румунія стала членом ЄС, в країні був введений мораторій на продаж землі іноземцям. Він запроваджувався на 7 років. Проблема, яка сприяла запровадженню мораторію – страх, що землю скуплять іноземці. Але у 2014 році обмеження були зняті, і від цього часу змогу на придбання землі мають всі громадяни ЄС.

Продовжуючи тему іноземців, як власників сільськогосподарських угідь, необхідно звернути увагу, що у Румунії частка землі сільськогосподарського призначення якою володіють іноземні компанії складають 900 000 га, це лише 9,6% від загальної площі орних земель.

Загальна площа земель сільськогосподарського призначення у Румунії складає 14,7 млн га, із яких 64% – це орні землі, тобто 9 408 000 га. Таким чином, можна сказати, що 8 508 000 га орних земель знаходиться у власності держави та приватній власності громадян. Іншими словами, після скасування мораторію вся земля не перейшла у власність іноземних громадян. Навпаки зняття мораторію дало змогу залучити іноземні інвестиції в розвиток сільського господарства.

Крім того, у Румунії спостерігалось стрімке зростання ціни на землю. Це одна з країн у якої найшвидші темпи росту ціни. Напередодні входу країни до складу ЄС ціна з 360 дол зросла до 1145 дол за гектар. Після ж входу до ЄС ціна складає 6 150 дол за гектар тобто стала в 17 разі більшою.

Варто зазначити, що після відкриття ринку землі, ціни на землю не регулюються державою. Їх регулювання відбувається за допомогою земельного ринку. Тип ринку землі, який встановлений в Румунії – відкритий з обмеженнями. Обмеження, які існують, щодо громадян іноземних держав:

- вони можуть придбати землю сільськогосподарського призначення за умови, що вона буде використовуватись за призначенням.

Умова придбання сільськогосподарської землі фізичними або юридичними особами:

- наявність спеціальної освіти або досвіду роботи в сфері сільського господарства;
- для фізичних осіб встановлюється обмеження площі земельної ділянки, яку вони можуть придбати у розмірі 100 га.

Податки:

- земельний податок складає 2% від суми угоди;
- податок на продаж землі – 2-3% від ціни угоди.

Попри всі ці обмеження, також для орендарів, співвласників, власників сусідніх земельних ділянок встановлене переважне право на придбання землі [37].

Підводячи підсумки, варто зазначити, що на розвиток Румунії значно вплинуло і вхід Європейського Союзу, і зняття мораторію. Ці два факти, стали умовами залучення іноземних інвестицій не тільки для розвитку сільського господарства, а й до інших сфер діяльності суспільства. На нашу думку, найбільшу роль все ж відіграло, зняття мораторію на продаж землі іноземцям, оскільки країни-члени ЄС зрозуміли, що Румунія стала відкрита для них, стала їх союзницею. Тим самим, здобувши довіру в інших країн ЄС, і за 10 років свого членства вона отримала 33 млрд євро іноземних інвестицій [38].

Румунія – одна з найбільш бідніших країн в Європі, яка після виходу із соціалістичного табору значно підвищила свій рівень розвитку та життя суспільства в порівнянні з іншими країнами.

### **2.3. Проблеми зняття мораторію на землю та шляхи їх подолання в Болгарії**

Після розвалу міжнародної системи соціалізму, в Болгарії так само, як і в Румунії розпочався перехід до ринкових відносин. Першою сферою економіки, яка зазнала змін стала аграрна. Земельна реформа в цій країні розпочалась з прийняттям в 1991 році Закону «Про власність та користування сільськогосподарською землею», який потім змінювався приблизно 35 разів.



Завдяки цій реформі приблизно 2,5 млн власників отримали свої землі, а це близько 10 млн. земельних ділянок. Цей процес був затягнутий, у зв'язку з чисельними судовими розглядами. Земля, яка не підлягала відновленню в тих межах, в яких вона існувала раніше, повинна була компенсуватися відповідною ділянкою із земельного фонду держави. Через затяжні судові процеси в країні було встановлено мораторій на продаж землі для нових власників на три роки. Але після закінчення зазначеного терміну його дії було скасовано. Однак як і в Румунії після скасування мораторію, було заборонено продаж землі сільськогосподарського призначення юридичним особам та іноземним громадянам. Останнім було дозволено купувати землю лише по лінії спадкування та за обставини, що вона протягом 3 років буде передана у власність або продана тим особам, які мають законне право власності на землю[39].

Варто зазначити, що у 2013 році депутати Болгарського парламенту продовжили мораторій на продаж землі іноземцям до 2020 року, оскільки болгарські громадяни були проти того, щоб іноземці ставали власниками їхньої землі [40]. Але 55 депутатів подали колективний позов до Конституційного суду, щодо визнання мораторію неконституційним. На початку 2014 року Конституційний суд Болгарії визнав парламентське рішення неконституційним, оскільки відповідно до Договору про приєднання Болгарії до ЄС, протягом 7 років перебування країни у складі ЄС, повинні бути зняті обмеження, щодо продажу землі іноземцям, тому з 1 січня 2014 року іноземні громадяни мають можливість придбати сільськогосподарську землю в Болгарії [41]. Відповідно до діючого законодавства Болгарії власниками землі можуть бути:

- громадяни Болгарії;
- держава;
- муніципалітет;
- юридичні особи;
- громадяни країн ЄС та країн з якими Болгарія уклала міжнародні угоди.

На разі земля в Болгарії продається на наступних умовах:

- 1) юридична чи фізична особа може стати власником, якщо перебуває на території країни більше 5 років;
- 2) іноземці або іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на умовах міжнародного договору.

Регулювання цін на землю держава не здійснює. Цей процес контролює сам ринок. Граничних меж, щодо площі володіння, немає. Відсутній земельний податок. Ці умови стали підставами для зростання ціни на землю до 4 650 дол за га [35].

У результаті цього земельний ринок Болгарії визнано одним із найліберальніших у Євросоюзі, який є відкритим але з певними обмеженнями. Часткові обмеження існують для іноземних громадян та фізичних чи юридичних осіб. В сучасній Болгарії 98% сільськогосподарських земель знаходиться у приватній власності, а значна їх кількість перебуває в оренді. У зв'язку з цим з 2018 року громадяни Болгарії зобов'язані договори про оренду землі сільськогосподарського призначення реєструвати в муніципальних відділеннях сільського господарства [42].

Крім того, громадяни можуть змінити призначення сільськогосподарської землі за певних умов. Найчастіше це доволі трудомістка робота, і не завжди власникам вдається здійснити таку зміну [43].

Загалом Болгарія – це приклад країни, в якій проведення земельної реформи стало початком поступового зростання рівня сільського господарства, та стало поштовхом до вступу країни до ЄС.

Існування мораторію для продажу землі іноземцям, уповільнив процес становлення ринкової ціни на землю та припливу іноземних інвестицій. Його відміна стала позитивною зміною для ринка землі та аграрної сфери. В останні роки в країні спостерігається зростання ціни на землю, хоча ріст її йде повільно, але він все ж знаходиться в активному процесі, а не в пасивному. Крім того, вкладення іноземних інвестицій теж відбувається в різні галузі економіки країни, в тому числі і в сільське господарство.

Необхідно зазначити, що для того, щоб досягнути розвитку та припливу іноземних капіталовкладень в певній галузі, необхідно мати мету, в даному випадку – це забезпечення високого рівня ефективності аграрного виробництва. Можна сказати, що болгари певним чином досягли її, оскільки провели земельну реформу, в результаті якої був знятий мораторій, що дозволило привернути увагу інвесторів зарубіжних країн до аграрного сектору. Таким чином, станом на жовтень 2018 р., експорт товарів до ЄС збільшився на 7%, у порівнянні з жовтнем 2017 р. До цих товарів, входить і сільськогосподарська продукція [44].

#### **2.4. Проблеми зняття мораторію на землю та шляхи їх подолання в Литві.**

Литва – одна з перших країн, яка вийшла зі складу СРСР. Внаслідок чого, країна знаходилась в ізоляції та достатньо складному економічному становищі. Після кривавих подій, які сталися у січні 1991 р., держава остаточно вирішила повернутись до складу європейських країн. Крім того, Литва прагнула потрапити до переліку тих країн, які могли вступити до ЄС під час його першого розширення у ХХ столітті. На жаль, у оголошеному списку країн, котрі потраплять, Литва була відсутня. Після чого уряд країни розпочинає інтенсивне проведення реформ, до їх числа входить і земельна [45].

Першим кроком цієї реформи стало прийняття Литовським Сеймом у 1991 році Закону «Про земельну реформу» відповідно до якого земля сільськогосподарського призначення почала повертатись у приватну власність шляхом купівлі земельної ділянки або відновлення права власності [46]. Це було лише початком створення ринку землі в Литві та здійсненням кардинальних перетворень в аграрному секторі економіки.

Шлях Литви до вступу в Європейський Союз тривав до 2004 року. За цей час в Литві вже існував ринок землі та відбувались відповідні операції з її купівлі-продажу. Але після того, як Литва стала країною-членом ЄС, в ній було введено мораторій на продаж землі іноземцям терміном на 7 років. В 2014 році

влада Литви продовжила мораторій для того, щоб створити ефективну нормативно-правову базу, яка б забезпечила нормальне функціонування ринку землі, і відповідно аграрного сектору [47].

Слід зауважити, що мораторій у зазначеній країні продовжувався лише один раз. Це говорить про відповідальність перед своїми громадянами державних органів влади, які виконали свої обіцянки у зазначені терміни.

За наступні два роки в країні були удосконалені вже існуючі та розроблені та прийняті Литовським парламентом необхідні для зняття мораторію законодавчі акти. А саме:

- Закон «Про земельну реформу»;
- Закон «Про землю»;
- Закон «Про придбання землі сільськогосподарського призначення».

Відповідно до зазначених законів землю можуть придбати фізичні та юридичні особи Литви, іноземні фізичні, юридичні особи та інші організації. Всі іноземні особи повинні відповідати критеріям європейської та трансатлантичної інтеграції. До таких країн, які відповідають цим критеріям відносяться:

- країни Європейського Союзу;
- країни, які уклали Договір про асоціацію з європейськими співтовариствами та їх країнами-членами;
- держави Організації економічного співробітництва і розвитку;
- держави Організації Північноатлантичного договору;
- країни-учасниці Угоди про європейський економічний простір.

Крім того, якщо фізичні особи є громадянами зазначених країн, їх постійними жителями або постійними жителями Литовської Республіки, які не мають громадянства Литви, вони також мають право бути власниками сільськогосподарської землі.

Умови придбання землі сільськогосподарського призначення:

- 1) наявність відповідної кваліфікації та досвіду роботи в сфері сільського господарства;

- 2) право переваги на придбання продаваної землі для співвласника ділянки, держави, користувача, сусіда земельної ділянки;
- 3) отримання дозволу з Національної земельної служби;
- 4) особа зобов'язується протягом і не менше 5 років використовувати землю для сільськогосподарської діяльності;
- 5) максимальна площа купівлі становить 500 га;
- 6) принципи, що визначають взаємопов'язаних осіб (володіння 25% голосів юридичної особи);
- 7) передача юридичної особи або його акцій прирівнюється угоді з відступлення землі (застосовуються всі запобіжники), якщо юридична особа володіє більше ніж 10 га землі сільськогосподарського призначення.

Варто зазначити, що державна земля сільськогосподарського призначення може продаватись, але це відбувається тільки за допомогою аукціону. Отримує її та особа, яка запропонує найбільшу ціну. Так само відбувається надання державної землі в оренду.

Верхня межа, щодо площі землі, яку можна придбати:

- купівля землі сільськогосподарського призначення у держави обмежується 300 га;
- придбання землі сільськогосподарського призначення у держави та інших осіб становить 500 га.

У разі успадкування чи іншого відновлення прав власності на землю зазначені обмеження, щодо її площі не застосовуються.

Проведення земельної реформи та зняття мораторію мали залучити іноземні інвестиції у сільське господарство, після чого в країні сформувалися стійкі правила, яких потрібно було дотримуватися для забезпечення інтересу в іноземних інвесторів. До них відносяться:

- прозорі і чіткі правила ведення фермерського господарства, які застосовуються по відношенню до всіх і однаково;
- стабільна нормативно-правова база;
- низький рівень бюрократії;

- знищення корупції;
- гарантії захисту права власності;
- вільна торгівля продукцією.

Однак, обмеження, які діють щодо іноземних громадян у сфері земельного ринку, перешкоджають залученню значних іноземних капіталовкладень у сільське господарство, але невеликі все ж надходять. Попри цей факт, сільське господарство достатньо добре розвивається, таким чином зміцнюються національні фермерські господарства [48].

Що стосується ціни на землю, то вона встановлюється не державою, а ринком. Ціна у 2012 році складала 1100 дол. за 1 гектар, а станом на 2016 р. зросла до 4033 дол. за 1 га [34].

Литва – приклад країни, котра створила чіткі правила, відповідно до яких набувається право власності на землю сільськогосподарського призначення. Перед зняттям мораторію до основних правових актів були внесені зміни, що дозволяли іноземцям ставати власниками земель.

Отже, зняття мораторію у наведених країнах призвело до позитивних змін в їх економічному житті. Проте, на своєму шляху їм довелося подолати всі перешкоди, що полягали у відсутності нормативно-правових актів, які змогли б регулювати земельні відносини, пов'язані із іноземцями. Однак, були прийняті необхідні нормативно-правові акти, створені відповідні контролюючі органи, а вже згодом знято мораторій на продаж землі. Після цієї події ринок цих країн землі став відкритим для іноземних громадян, але з певними обмеженнями. Останні стають певними перешкодами але відкривають шлях до надходження інвестицій в аграрний сектор економіки та сприяють її сталому розвитку. Зняття мораторію є фактом, який свідчить про відкритість та готовність до співробітництва з іншими іноземними країнами та фактично стали головним фактором вступу цих держав до Європейського Союзу.

## **РОЗДІЛ 3. Правові механізми зняття мораторію на землю в Україні**

### **3.1. Ринок землі в Україні**

Ринок землі – це явище, якого зараз в Україні не існує. Ми не можемо його відкрити через дію мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення. Незважаючи на те, що існує приватна власність на землю, українці не можуть реалізувати своє право власності на землю в повному обсязі, оскільки можливість розпоряджатися землею у вигляді її продажу вони не мають. За 27 років незалежності дуже велика кількість українців, що були фактичними власниками розпайованої землі так й не змогли використати своє право, у зв'язку з запровадженням мораторієм.

Як ми зазначали вище, цілком очевидним є той факт, що за останніх 20 років в державі не розроблено відповідної нормативно-правової бази для цивілізованого запровадження ринку землі з врахуванням національних інтересів. Очевидним є те що для того, щоб відкрити земельний ринок, необхідно скасувати мораторій. Однак, думки, щодо його скасування розділили українське суспільство навпіл. Одна частина населення вважає, що відміна заборони на продаж землі спричинить її скуповування групами людей, що призведе до монополізації сільськогосподарського виробництва, а в разі подальшого відкриття ринку землі, ще й інтенсивної її купівлі іноземними громадянами.

Інша думка полягає в тому, що скасування мораторію надасть українцям право розпоряджатися своєю землею без обмежень, крім того посприє відкриттю земельного ринку, що в результаті призведе до зростання ціни на землю, залученню іноземних та вітчизняних інвестицій в сільське господарство та дасть поштовх до економічного зростання. За відміну мораторію та запровадження ринку землі виступають більшість громадських організацій, фермерських господарств, сільськогосподарських компаній та економістів, оскільки можна буде брати кредити під заставу землі, для розвитку сільського

господарства, підвищиться орендна плата, і пайовики зможуть отримувати справедливу грошову плату за свої паї [49].

Доказом цього стали результати проведеного у 2018 році соціального опитування КМІС, Центром ім. Разумкова і Соціологічною групою "Рейтинг" щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Опитування проводилося у різній місцевості і серед різних людей. Так за результатами цього дослідження мешканці сільської місцевості дали такі відповіді:

Проти продажу землі – 75%

За продаж землі – 11%

Не змогли відповісти – 9%

Не голосували – 4%

Не на багато відрізняється його результати серед жителів міст:

Проти купівлі-продажу – 70%

За купівлю-продаж – 14%

Не змогли відповісти – 10%

Не голосували – 6%

Також, було порівняно голосування серед різних верств населення, так як їх погляди, щодо цього питання відрізняються. Так серед заможних осіб проти продажу сільськогосподарської землі проголосувало 57%, а серед бідного населення – 77% [50]. Висновок є очевидним – більшість населення України виступає проти зняття мораторію. Хоча при цьому варто зазначити, що переважна більшість українців не збираються обробляти власну землю, а прагнуть її продати за ринковою ціною або здати в довгострокову оренду.

Все це певним чином підтверджує наявність та стрімкий розвиток тіньового ринку землі в Україні, оскільки для більшості населення обмеження існують для того, щоб їх порушувати, тому існування корупційних та інших схем дозволяють обійти мораторій і здійснити продаж сільськогосподарської землі. Завдяки використанню таких схем, юридичними власниками земельних ділянок є пайовики, але фактично ними володіють інші люди. Такого



результату досягають за допомогою: оренди, емфітевзису, міни, дарування, фіктивного боргу, оформлення договорів заднім числом.

Однією з основних ознак ринку землі – є наявність трансакцій, тобто певних угод чи операцій. Відповідно до даних Світового банку які були оприлюднені та презентованих 8.10.2018 року протягом 2016-2017 рр. в Україні приблизно 3,2 млн трансакцій припадають на сільськогосподарські землі. Варто зазначити, що трансакції включають в себе не тільки купівлю-продаж, а й інші угоди.

Так, у 2016 – 2017 роки, були проведені наступні операції:

- оренда – 76,1%;
- передача землі у спадок – 18,3%;
- купівля-продаж – 3,1%;
- міна-дарування – 1,6%;
- емфітевзис – 0,8%;
- іпотека – 0,1% [51].

Необхідно звернути увагу на те, що не підпадає під мораторій 6% землі сільськогосподарського призначення, тому договори купівлі-продажу, що складають 3,1%, були проведені на законних підставах.

Але ще існують незаконні операції, щодо отримання права власності на землю, наприклад, за допомогою договорів оренди. Звісно, орендар не має права розпоряджатись земельною ділянкою, але ним може бути укладений договір оренди з першочерговим правом викупу землі, після зняття мораторію. Фактично, це означає відчуження землі сільськогосподарського призначення.

Другим розповсюдженим способом є емфітевзис. Відповідно до нього продається не земля, а право на користування нею, і на таке право не встановлюється обмеження щодо часу. Крім того, зараз поширеними є інтернет-магазини, в яких можна придбати будь-що, і земельні ділянки сільськогосподарського призначення не є виключенням [52].

Існування тіньового ринку зумовлюється тим, що українські чорноземи – це цінний ресурс, який становить 44% від загальної території держави, 30% від

європейських і 9% від світових запасів. Кліматичний пояс, у якому перебуває Україна є сприятливим для вирощування рекордної кількості урожаю, тим самим забезпечуючи економічний ресурс країни [53]. Через це, багато українців та іноземців, намагаються заволодіти великими земельними територіями сільськогосподарського призначення будь-якими способами, в обхід дії мораторію. Тож без його зняття, ми не можемо створити законний та прозорий ринок землі, за допомогою якого, держава контролювала б відповідні процеси, які сприяли б повноцінному розвитку аграрного сектору нашої країни.

### **3.2. Позитивні та негативні наслідки для України від зняття мораторію на землю**

Однак, в результаті відміни мораторію на продаж землі можуть з'явитись як позитивні, так і негативні наслідки. У своєму дослідженні ми намагались їх дослідити та дати їм оцінку.

По-перше, позитивним наслідком можна вважати фактичне повне право власності громадян на землю, тобто з'явиться можливість продати свою землю. Для українців це відкриє легальний ринок землі, в результаті якого ціна на землю зросте в рази, від існуючої в країні державної нормативно-грошової оцінки одного гектару землі, яка залежить від відповідних нормативно-правових актів. Через це, 13-18 тис. грн. в рік з 1 га українці залишають в кишенях орендарів [49]. Таким чином, власники паїв матимуть змогу отримувати більший дохід від тих земельних ділянок, які вони будуть надавати в оренду.

Ще одним позитивним наслідком стане можливість отримання кредиту під заставу землі для розвитку українського фермерського господарства. Що відповідно дасть змогу українським аграріям оновити технічний парк, закупити елітне насіння, побудувати сховища сільськогосподарської продукції та інше, а найголовніше дасть економічний поштовх для стрімкого зростання сільськогосподарського виробництва.

Крім того, скасування мораторію та відкриття ринку землі дозволить залучити іноземні інвестиції в розвиток аграрної сфери, оскільки в Україні близько 71% землі – це земля сільськогосподарського призначення, яка знаходиться в комфортних погодно-кліматичних умовах, що сприяє родючості ґрунту [53].

Що стосується негативних наслідків, то насамперед – це концентрація великої земельної території в одних руках, але в цьому питанні є певні сумніви, оскільки власниками земельних паїв є люди похилого віку, у яких пенсії є досить низькими, а здавання своїх паїв в оренду є для них додатковим прибутком від якого навряд вони зможуть відмовитись, тим паче у зв'язку із зростанням прожиткового мінімуму в країні.

Іншим негативним наслідком може бути поява спекулянтів, котрі будуть купувати землю за більш низькою ціною, а перепродавати за більш високою, але в цьому випадку все також залежить від бажання українців здійснювати продаж своєї землі. До переліку негативних наслідків також додається таке явище, як скуповування землі іноземцями, але цього також можна запобігти ввівши певні обмеження для таких громадян, хоча навіть в цьому випадку, все також залежить від самого українського населення [48].

Загалом, якщо проаналізувати досвід зарубіжних країн, то можна передбачити всі позитивні та негативні наслідки від зняття мораторію та відкриття ринку землі, і таким чином, створити свою модель розвитку країни в цьому напрямку, тобто що необхідно зробити для того, щоб мінімізувати настання негативних наслідків і збільшити – позитивних.

### **3.3. Адміністративно-правовий механізм зняття мораторію на продаж сільськогосподарської землі в Україні**

Враховуючи результати нашого дослідження, ми дійшли висновку щодо необхідності відміни мораторію на продаж землі, за умови створення відповідного підґрунтя.

По-перше, потрібно сформувати потужну нормативно-правову базу без будь-яких колізій, яка захищала б права власності громадян України на землю. До переліку таких документів можна віднести Закон «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», в якому визначити умови відповідно до яких громадяни можуть придбати землю. Крім того, в зазначеному законодавчому акті необхідно вказати перелік суб'єктів, які можуть бути власниками та у разі необхідності створити вимоги до них. Наприклад, якщо це будуть іноземні громадяни або юридичні особи.

Також, необхідно розробити та прийняти Закон «Про використання землі сільськогосподарського призначення», в якому зазначити перелік тих дій, які необхідно виконувати для збереження родючості ґрунтів. До такого переліку можна віднести дотримання сівозмін; періодичне використання органічних та мінеральних добрив та інші процеси. Дотримання зазначених умов допоможе зберегти землю, оскільки за прогнозами вчених, якщо ситуація не зміниться і ґрунти будуть «виснажуватись», то через 120 – 150 років, може повністю зруйнуватись родючий шар ґрунту.

Крім того, доцільним є створення спеціального державного органу або ж підрозділу у складі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, який займався б контролем за використанням земель сільськогосподарського призначення, здійсненням операцій пов'язаних із землею та боротьбою із тіньовим ринком землі, а також, який би контролював дотримання власниками та користувачами правил використання сільськогосподарських земельних ділянок.

Таким чином, створення таких спеціальних запобіжників, забезпечить безпечне скасування мораторію на землю, та не спричинить настання негативних наслідків для країни, а врахування досвіду зарубіжних країн дасть можливість відкрити прозорий ринок землі, який стане позитивним аспектом розвитку держави.

## ВИСНОВКИ

1. Історично так склалось, що українські землі протягом тривалого часу знаходились під владою різних держав. Відповідно права українців щодо розпорядження землею завжди обмежувались. Тому коли Україна здобула незалежність, головним її здобутком стало - отримання громадянами нашої країни права власності на землю, якої прагнули всі наші пращури. Однак за 27 років незалежності жодний українець фактично цим правом не скористався. Причиною цього запроваджений у 2001 році мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення.

2. Проведений аналіз адміністративно-правового механізму зняття мораторію у таких Європейських країнах, як Румунія, Болгарія та Литва показав реальний економічний ефект від введення ринку землі в цих країнах та призвів до позитивних змін в їх суспільному житті. Проте, на своєму шляху їм довелося подолати безліч перешкод, що полягали у відсутності нормативно-правових актів, які змогли б регулювати земельні відносини. Керівництвом цих країн було розроблено відповідне нормативно-правове забезпечення, створені відповідні контролюючі органи, а вже згодом знято мораторій на продаж землі. Після цього ринок землі цих країн став відкритим для іноземних громадян, але з певними обмеженнями. Зняття мораторію є фактом, який свідчить про відкритість та готовність до співробітництва з іншими іноземними країнами та фактично стали головним фактором вступу цих держав до Європейського Союзу.

3. Враховуючи бажання України до вступу в Європейський Союз, та затяжну економічну кризу керівництву нашої країни нарешті за 18 років потрібно терміново провести необхідні заходи щодо створення відповідного підґрунтя для відміни мораторію на продаж землі в Україні. Для цього потрібно сформувати потужну нормативно-правову базу без будь-яких колізій, яка захищала б права власності громадян України на землю, прийняти Закон України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» та Закон України «Про використання землі сільськогосподарського призначення».

Крім того, доцільним є створення спеціального державного органу або ж підрозділу у складі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, який займався б контролем за використанням земель сільськогосподарського призначення, здійсненням операцій пов'язаних із землею та боротьбою із тіньовим ринком землі, а також, який би контролював дотримання власниками та користувачами правил використання сільськогосподарських земельних ділянок.

Таким чином, імплементація Європейського досвіду дасть змогу Україні створити для себе безпечну модель зняття мораторію, а в подальшому і відкриття ринку землі, які забезпечать настання позитивних наслідків для економіки країни та стане ефективним кроком для вступу до ЄС.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Процес феодалізації селян і земельні відносини. URL:  
<https://www.vuzlib.su/lanovik/82.htm>;
2. Основні верстви населення. Історія України. URL:  
<https://history.vn.ua/compendium/7klas/49.html>;
3. Феодальні відносини та землеволодіння. Історія України  
URL:<https://history.vn.ua/compendium/7klas/50.html>;
4. Лазарович, М. В. Історія України: відповіді на питання екзаменаційних білетів: навч. посіб. / М. В. Лазарович, Н. А. Лазарович. – 2-ге вид., стер. – К.: Знання, 2012. – 438 с. – с. 66 – 72;
5. Землеволодіння і землекористування у IX ст. – XIX ст. URL:  
<http://zno.academia.in.ua/mod/book/tool/print/index.php?id=3430>;
6. Історичні статті. Господарство Запорізької Січі. URL:  
<https://history.vn.ua/article/66.html>;
7. Федоров, В. А. Історія Росії 1861 – 1917. Підручник URL:  
[https://stud.com.ua/16147/istoriya/zmist\\_polozhen\\_lyutogo\\_1861\\_provedennya\\_z\\_hittya](https://stud.com.ua/16147/istoriya/zmist_polozhen_lyutogo_1861_provedennya_z_hittya);
8. Донець, О. В. Правове регулювання використання й охорони земель в Україні до 1917 року. URL:  
[https://scholar.google.com.ua/citations?user=JthZLnMAAAAJ&hl=ru#d=gs\\_md\\_cita-d&p=&u=%2Fcitations%3Fview\\_op%3Dview\\_citation%26hl%3Dru%26user%3DJthZLnMAAAAJ%26citation\\_for\\_view%3DJthZLnMAAAAJ%3AM3ejUd6NZC8C%26tzom%3D-120](https://scholar.google.com.ua/citations?user=JthZLnMAAAAJ&hl=ru#d=gs_md_cita-d&p=&u=%2Fcitations%3Fview_op%3Dview_citation%26hl%3Dru%26user%3DJthZLnMAAAAJ%26citation_for_view%3DJthZLnMAAAAJ%3AM3ejUd6NZC8C%26tzom%3D-120);
9. Бойко, О. Д. Історія України: підручник / О. Д. Бойко. – 5-те вид., доповн. – К.: Академвидав, 2014. – 720 с. – с.224 – 227, 231- 232;
10. Мірошниченко, А. М. Земельне право України. Підручник. URL:  
<http://www.amm.org.ua/ua/study-book/5-history-land-law/31-land-law-unr>;

11. Мацькевич, М. Земельне право ЗУНР. Наукова стаття. URL: <http://pravoznavec.com.ua/period/article/14260/%CC;>
12. Колективізація сільського господарства. URL: [http://istoryk.in.ua/kolektivizatsiya-silskogo-gospodarstva/;](http://istoryk.in.ua/kolektivizatsiya-silskogo-gospodarstva/)
13. Мірошниченко, А. М. Земельне право України. Розвиток земельного права за часів СРСР. Велика Вітчизняна війна та повоєнний період. Підручник URL: <http://www.amm.org.ua/ua/study-book/5-history-land-law/35-land-law-ussr-great-patriotic-war-and-aftermath;>
14. Історія розвитку земельних відносин в Україні URL: [https://knowledge.allbest.ru/history/2c0a65625b3ad69a4c53a88421206c26\\_0.html](https://knowledge.allbest.ru/history/2c0a65625b3ad69a4c53a88421206c26_0.html)
15. Дерев'янкін, Т. І. Історія народного господарства та економічної думки України. Збірка наукових праць. URL: [http://politics.ellib.org.ua/pages-5798.html;](http://politics.ellib.org.ua/pages-5798.html)
16. Земельна реформа в Україні. URL: [https://buklib.net/books/25929/;](https://buklib.net/books/25929/)
17. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України» від 06.10.2004 № 2059-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-15;>
18. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів» від 19.12.2006 № 490-V URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/490-16;>
19. Закон України «Про внесення змін до пунктів 14 і 15 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо терміну на продаж земельних ділянок» від 19.01.2010 № 1783-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1783-17;>
20. Закон України «Про внесення змін до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо заборони на відчуження та зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення» від 20.12.2011 № 4174-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4174-17;>
21. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України» від 20.11.2012 № 5494-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5494-17#n8;>



22. Закон України «Про внесення змін до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» від 10.11.2015 № 767-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/767-19#n5>;
23. Закон України «Про внесення зміни до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» від 06.10.2016 № 1669-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1669-19#n5>;
24. Закон України «Про внесення зміни до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України» від 07.12.2017 № 2236-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2236-19#n5>;
25. Проект Закону України «Про внесення змін до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель від 04.12.2018 № 9355-5 URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=65052](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=65052);
26. Парламент продовжив мораторій на продаж землі. Радіо Свобода URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/news-moratoriy/29667650.html>;
27. ТОП – 5 причин існування земельного мораторію в Україні URL: <http://agroportal.ua/ua/news/ukraina/top5-prichin-prodleniya-zemelno-moratoriya-v-ukraine/>;
28. Мораторій на продаж землі – це фактично субсидія сільгоспвиробникам, - експерт URL: <https://dyvys.info/2017/05/15/moratorij-na-prodazh-zemli-tse-faktychno-subsydiya-silgospvyrobnykam-ekspert/>;
29. Wikipedia URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%96%D0%B9>;
30. Мораторій по законодавству Украины: теория и практика URL: [https://jurliga.ligazakon.net/analytics/114747\\_moratoriy-po-zakonodatelstvu-ukrainy-teoriya-i-praktika](https://jurliga.ligazakon.net/analytics/114747_moratoriy-po-zakonodatelstvu-ukrainy-teoriya-i-praktika);

31. Земельні відносини у Європі. Агробізнес сьогодні URL: <http://agro-business.com.ua/agro/ekonomichnyi-hektar/item/10330-zemelni-vidnosyny-u-yevropi.html>;
32. Скільки коштує земля в країнах Євросоюзу. Бизнес Цензор URL: [https://biz.censor.net.ua/resonance/3097702/skolko\\_stoit\\_zemlya\\_v\\_stranah\\_evrosoyuz](https://biz.censor.net.ua/resonance/3097702/skolko_stoit_zemlya_v_stranah_evrosoyuz);
33. Як працює ринок землі в сусідніх країнах. Бизнес Цензор URL: [https://biz.censor.net.ua/resonance/3096403/kak\\_rabotaet\\_rynok\\_zemli\\_v\\_sosednih\\_stranah](https://biz.censor.net.ua/resonance/3096403/kak_rabotaet_rynok_zemli_v_sosednih_stranah);
34. НІДЕР ЛЕНДИ: земля в Європі коштує від 2 до 63 тис. євро, найдорожча — в Голландії URL: <https://agroday.com.ua/2018/03/26/najdorozhcha-zemlya-v-yes-koshtuye-63-tys-yevro-najdeshevsha-2-tys-yevro/>;
35. Що обрати Україні? Як працює ринок землі в 60 країнах світу. Економічна правда URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2016/05/25/593890/>;
36. Чала В.С. Перспективи впровадження румунського досвіду економічної трансформації в сучасних умовах України. Економічний простір. 2015. № 103. с. 44–55;
37. Земельна реформа нових країн-членів ЄС – досвід Румунії URL: <https://agro-online.com.ua/ru/public/blog/18086/details/>;
38. Румунія в ЄС URL: [https://noi.md/ru/news\\_id/207121](https://noi.md/ru/news_id/207121);
39. Боголюбов С.А. Аграрне право. Республіка Болгарія (Болгарія)/ Бринчук М.М., Ведишева Н.О// Підручник URL: <https://jurisprudence.club/agrarnoe-pravo-uchebnik/respublika-bolgariya-bolgariya.html>;
40. Європейський ринок землі: у Болгарії продовжили мораторій на купівлю землі іноземцями до 2020 року URL: <http://mykolaiivska.land.gov.ua/%D1%94%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D0%B9%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96-%D1%83->

%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%B0%D1%80%D1%96%D1%97-  
%D0%BF/;

41. В Болгарии официально разрешили покупку земли иностранцами URL:  
<https://www.unn.com.ua/ru/news/1298925-u-bolgariyi-ofitsiyno-dozvolili-kupivlyu-zemli-inozemtsyami>;
42. След 22 юни 2018г. Вече само с нотариална заверка ще са договорите за наем на земеделска земя!!! URL: <https://advokat.cab/bg/blog-post-38.html>;
43. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи URL:  
<http://trudipravo.bg/znanie-za-vas/951-zakon-za-sobstvenostta-i-polzuvaneto-na-zemedelskite-zemi>;
44. Торговля товарами Болгарии з ЕС у период з сичня по жовтень 2018 року (попередні дані). Національний статистичний інститут URL:  
<http://www.nsi.bg/en/content/16912/%D0%BF%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%81%D1%8A%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/trade-goods-bulgaria-eu-period-january-october-2018-preliminary-data>;
45. Майже десять років в ЄС — досвід Литви URL:  
<https://day.kyiv.ua/uk/article/svitovi-diskusiyi/mayzhe-desyat-rokiv-v-ies-dosvid-litvi>;
46. Зінчук Т.О. Соціально-економічні особливості ринкового обігу сільськогосподарських земель: вітчизняний та європейський досвід. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2017 № 7. с. 49-59;
47. Земельна реформа: міжнародний досвід URL:  
<https://ukurier.gov.ua/uk/articles/zemelna-reforma-mizhnarodnij-dosvid/>;
48. Система запобіжників: литовський досвід відкриття ринку землі URL:  
<https://agravery.com/uk/posts/show/sistema-zapobiznikiv-litovskij-dosvid-vidkrittta-rinku-zemli>;
49. Чому ми підписали меморандум за скасування мораторію на продаж землі. Економічна правда. URL:  
<https://www.epravda.com.ua/publications/2018/06/22/638069/>;

50. 2/3 українців проти продажу землі — соціопитування. Економічна правда  
URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2018/11/13/642607/>;
51. Світовий банк презентує базу даних щодо стану земельних відносин в Україні. Укрінформ URL:<https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2552538-svitovij-bank-prezentue-bazu-danih-sodo-stanu-zemelnih-vidnosin-v-ukraini.html>;
52. Ринок землі уже запустили. Портрет української моделі. Економічна правда  
URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2018/11/29/643118/>;
53. Наше багатство: український "цар ґрунтів" становить 9 відсотків світових запасів. Експрес URL:<https://expres.online/archive/news/2016/12/09/216969-nashe-bagatstvo-ukrayinsky-car-gruntiv-9-vidsotkiv-svitovyh-zapasiv>.