

Актуальні питання земельного, аграрного,  
екологічного та природоресурсного права

## **АНАЛІЗ НЕОБХІДНИХ ДО ВРАХУВАННЯ ФАКТОРІВ ЗАХИСТУ ПРАВ УЧАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН ПРИ ЗАПРОВАДЖЕННІ ПОВНОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ<sup>1</sup>**

Нежевело В. В.

аспірант, старший викладач кафедри приватного та соціального права  
Сумський національний аграрний університет

Стратегічним завданням України є перетворення в країну, де де-факто дотримуються усіх прав людини, в тому числі повноцінно та прозоро реалізується право власності на землю. У даній парадигмі запровадження вільного ринку землі в Україні слугуватиме одним із провідників до появи свободи вибору, нових можливостей та перспектив розвитку не тільки аграрного сектору, а й економіки країни в цілому, по крайній мірі на це сподівається народ.

Аналізуючи нову політичну реальність після президентських та парламентських виборів, земельна реформа в аспекті відкриття ринку землі стала неминучою подією. Але при цьому необхідно дослідити безліч факторів та нюансів, що значно вплинуть на майбутнє нашої країни при вже відкритому ринку земель, адже особливих гарантій потребують права учасників відносин, які вже існують щодо земельних ділянок, та які будуть сформовані на потенційний лот у вигляді ділянки сільськогосподарського призначення в межах відкритого ринку земель.

Безумовно, такий важливий в усіх аспектах для держави крок має реалізовуватися з дотриманням ключових аспектів: виваженість, об'єктивність,

---

<sup>1</sup>Робота виконана в рамках проекту для молодих вчених 2017р.: «Удосконалення законодавства України щодо забезпечення безпеки сфери банківської діяльності в умовах євроінтеграції: економіко-правовий аспект» (№ держ. реєстрації: 0117 U 006531)

чіткі та дієві запобіжники захисту, як державних інтересів, так і інтересів реальних власників та користувачів земельних ділянок.

Так, вніч на 31 березня 2020 р. депутати Верховної ради України вже здійснили цей ризиковий та відповідальний крок та прийняла у другому читанні законопроект №2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який має розпочати свою дію з 01 липня 2021р. І хоча на сайті парламенту опубліковані проекти постанови ВРУ про скасування рішення про прийняття в цілому як закону проголосованого проекту Закону про ринок земель, він продовжує вести активну «боротьбу за життя».

Проте, при відкритті ринку земель особливо мають бути враховані наступні елементи, які мають забезпечити розквіт нашої держави та захист і належну реалізацію прав учасників земельних правовідносин, а не перетворити ринок в банальну «фінансову піраміду». Отже:

- відкриття ринку земель має бути здійснено зі створенням регульованого ринку землі із постійним моніторингом стану обігу землі після відкриття, особливо в перші 10 років;

- збереження дрібного суб'єкта агробізнесу все ж повинно бути пріоритетним напрямком державної політики задля запобігання навіть загрози латифундизації та знищення сільських територій;

- державна політика повинна бути поступальною, логічно-послідовною і виваженою. Адже це питання національної, продовольчої безпеки країни. На сьогодні довіра, зокрема, фермерів до державних інституцій втрачена. Тому, важливим є відновлення довіри дрібних виробників сільськогосподарської продукції до держави. Необхідним слід вважати створення таких урівноважуючих важелів при придбанні землі сільськогосподарського призначення, як розробка і запровадження дієвих схем державної підтримки, прозорих, небюрократизованих програм пільгового кредитування протягом тривалого періоду;

- обов'язково необхідно провести оновлену оцінку реальної вартості земель сільськогосподарського призначення у відповідності до їх фізичних властивостей;

- також є доцільним встановити сувору заборону на перепродаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення (включаючи і можливість штучних сервітутів) та встановити заборону на зміну цільового використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення після її купівлі (за виключенням для суспільних потреб);

- потребують врегулювання питання оподаткування процесів купівлі/продажу земель сільськогосподарського призначення в умовах дії відкритого ринку;

- для збереження якості земель сільськогосподарського призначення є важливим розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Розроблення їх повинно стати обов'язковим, а дотримання сівозмін контролюватись відповідними органами місцевого самоврядування на локальному рівні;

- потребує вирішення питання реформування органу виконавчої влади в сфері земельних відносин (цей процес лише на порозі започаткування), плюс має бути остаточно врегульовано питання передачі земель в розпорядження ОТГ (а цей процес ще не завершено);

- доцільно розробити типовий договір купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення (по прикладу типового договору оренди земель) задля захищеності прав учасників даних правовідносин та мінімізації певного роду маніпулювань;

- потребує детального врегулювання питання можливості застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення банківськими установам та подальша реалізація заставних земель із максимальним забезпеченням як прав учасників земельних (в тому числі орендних) правовідносин, так і безпеки банківських установ.

Врахування означених елементів сприятиме розвитку легальних та прозорих відносин при відкритому ринку земель сільськогосподарського призначення, а також забезпечить реалізацію прав учасників земельних відносин та паралельно гарантуватиме захищеність супутних суб'єктів .

### **Використана література:**

1. Білоголовий Я.О. To be or not to be земельній реформі. *Юридична Газета*. 2019. № 47 (701). URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/to-be-or-not-to-be-zemelny-reformi.html>
2. Грицун Р.Р. Землю - селянам? Сто років невирішеності аграрного питання в Україні. *Трибуна, незалежна преса Полтави*. 2017. URL: <https://tribuna.pl.ua/news/zemlya-selyanam-sto-rokiv-nevirishenosti-agrarnogo-pitannya-v-ukrayini/>
3. Карпик Ю.А., Нежевело В.В. Уподобання та ризики навколо питання відкриття ринку землі в Україні. «СУЧАСНІ ПОГЛЯДИ НА АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ПРАВОВИХ НАУК»: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції. Частина II (м. Запоріжжя, 22-23 лист. 2019р.). Запоріжжя. 2019. С. 109-112.
4. Проект Закону Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: пояснювальна записка: від 25.09.2019р. № 2178-10. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=67058](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67058) (дата звернення: 25.09.2019).