

УДК 332. 22

Гончаров Віктор Володимирович, Віленський Артем Іванович
Сумський Національний аграрний університет
(Суми, Україна)

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ. КОНСТИТУЦІЙНЕ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Анотація. Невизначеність з ринком землі сільськогосподарського призначення є основною проблемою земельної реформи в Україні. У статті проведено аналіз використання земель сільськогосподарського призначення. Зазначені переваги відміни мораторію на продаж земель.

Ключові слова: ринок землі, земельна ділянка, землі сільськогосподарського призначення, мораторій, приватна власність, земельна частка (пай).

Goncharov Viktor V., Vilensky Artem I.
Sumy National Agrarian University
(Sumy, Ukraine)

LAND MARKET AGRICULTURAL PURPOSE. CONSTITUTIONAL RIGHT OF OWNERSHIP ON LAND

Abstract. Uncertainty with the agricultural land market is a major problem of land reform in Ukraine. The article analyzes the use of agricultural land. The advantages of the abolition of the moratorium on land sale were determined.

Keywords: land market, land, agricultural land, moratorium, private property, land share (share).

Гончаров Виктор Владимирович, Виленский Артем Иванович
Сумской Национальный аграрный университет
(Сумы, Украина)

РЫНОК ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. КОНСТИТУЦИОННОЕ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Аннотация. Неопределенность с рынком земли сельскохозяйственного назначения является основной проблемой земельной реформы в Украине. В статье проведен анализ использования земель сельскохозяйственного назначения. Указанные преимущества отмены моратория на продажу земель.

Ключевые слова: рынок земли, земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, мораторий, частная собственность, земельная доля (пай).

Становлення повноцінного ринку землі сільськогосподарського призначення - одна з найбільших проблем земельної реформи в Україні. Відповідно з Конституцією України земля є основним багатством українського

народу. Громадяни України згідно з чинним законодавством можуть вільно купувати й продавати лише земельні ділянки: для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд для ведення садівництва; для індивідуально - дачного будівництва; для будівництва індивідуальних гаражів.

Встановлений в Україні мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом її продажу) обмежує права власників земельних ділянок, що закріплені в статті 90 Земельного Кодексу України [1]. Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину. На цей час приватні землі досягли 31,4 млн. га – 53 % території, а продовження мораторію стримує створення цивілізованого земельного ринку.

Встановлення приватної власності на землю в Україні відбулося у 1991 році. Згідно з даними Державного земельного кадастру загальна площа земель в Україні становить 60,35 млн. га, з яких 48,8 млн. га (69,3%) – землі сільськогосподарського України.

Сучасний ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні існує тільки у вигляді оренди. Так станом на 01.01.2018 р. укладено 4,9 млн. договорів оренди земельних паїв понад 16,8 млн. га, або майже 63 % площі земель, на яких проведено паювання.

У 2002 році в Україні з'явилося поняття «мораторій» - саме тоді вперше на рівні закону, було заборонено обіг приватних земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Формування ринку землі України потребує вдосконалення нормативно - правової бази. За цей період так і не було створено спеціально правову базу.

Мораторій на продаж землі в Україні не запобігає здійсненню трансформацій з землею сільськогосподарського призначення, проте породжує їх тіньовий обіг за відсутності прозорого ринку. В результаті зазнають втрат власники землі, які отримують нижчу ціну за свої залишені ділянки порівняно з умовами конкурентного ринку, а до державного місцевого бюджету не надходять податки і відрахування.

Створення ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні залишається питанням стратегічної важливості, від реалізації якого залежить динаміка соціально-економічного розвитку АПК, земельних відносин, та національної економіки в цілому. В умовах глобальної економіки та все більшої інтеграції України у світові економічні процеси саме агропромисловий комплекс може стати в авангарді розвитку української економіки.

Розвиток ринкових відносин в агропромисловому комплексі України передбачає функціонування в єдиному ринковому середовищі усіх факторів виробництва, включаючи землю. Внаслідок приватизації сільськогосподарських угідь понад дві третини їх площі зараз перебуває у приватній власності громадян і юридичних осіб. Це є передумовою формування ринкових земельних відносин і власне ринку земель, оскільки власність забезпечує право володіти, користуватись і розпоряджатись нею.

Питання щодо ринку земель сільськогосподарського призначення дуже політизоване і для його вирішення необхідна велика політична воля. На цей час.

Міністерство економічного розвитку торгівлі та сільського господарства України оприлюднило проект закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». Законопроект передбачає, що з «01.10.2020 року скасовується заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення усіх форм власності».

В законопроекті встановлюється мінімальна стартова ціна продажу земельних ділянок державної та комунальної власності на земельних торгах на рівні не нижче нормативної грошової оцінки. Забезпечується переважне право орендаря на купівлю земельної ділянки. Забезпечується право громадян на викуп земельних ділянок для ведення фермерського господарства, які їм належать на праві постійного користування та праві довічного успадкованого володіння. Пропонується надати можливість викупити такі землі із розстрочкою платежу до 5 років за ціною, що дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок.

Також законопроект передбачає обмеження на сукупну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності громадянина та юридичної особи, та пов'язаних з нею осіб, - не більше 15% сільськогосподарських земель області та 0,5% сільськогосподарських земель України.

Як повідомляв Укрінформ, Президент Володимир Зеленський доручив Кабміну до 1 жовтня 2019 року подати до Верховної Ради законопроект про ринок земель сільськогосподарського призначення. Парламент має ухвалити його до 1 грудня [2].

Формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем, зокрема:

- повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення усіма суб'єктами земельних відносин;
- створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників;
- кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;
- раціональний перерозподіл та оптимізація використання земель сільськогосподарського призначення;
- встановлення об'єктивної ринкової власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту;
- стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок.

Таким чином, на сьогоднішній день питання мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення залишається вкрай актуальним. Так мораторій на продаж сільськогосподарських земель суперечить статтям 14, 22 та 41 Конституції України [3], порушує сутність права власності на землю, позбавляючи власника не лише правомочності розпоряджатися своїм майном, а взагалі одержати нормальний економічний ефект від своєї земельної ділянки чи земельної частки (паю).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 09.08.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 20.10.2019).
2. Проект закону про ринок землі опублікували на сайті мінекономрозвитку: Укрінформ 20.09.2019. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-ekonomu/2784297-proekt-zakonu-pro-rinok-zemli-opublikovali-na-sajti-mi> (дата звернення: 20.10.2019).
3. Конституція України: Прийнята 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141.