

**МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ДЛЯ ОЦІНКИ ПЕРЕВАГ ТА РИЗИКІВ
ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В УКРАЇНІ**

**INTERNATIONAL EXPERIENCE FOR ASSESSING THE BENEFITS AND
RISKS OF OPENING THE LAND RESOURCES MARKET IN UKRAINE**

Клочко А.М., д.ю.н.,
доцент, завідувач кафедри міжнародних відносин
Сумський національний аграрний університет

Волченко Н.В., к.е.н.,
доцент кафедри міжнародних відносин
Сумський національний аграрний університет

Клєцова Н.В., к.е.н.,
доцент кафедри міжнародних відносин
Сумський національний аграрний університет

Скасування дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні обумовлює виникнення певних ризиків, пов'язаних із цим процесом. Своєчасність відкриття ринку землі в Україні пов'язана з обраним економічним та політичним курсом держави. Висока продуктивність земель в Україні є основою інвестиційної привабливості її агропромислового комплексу. Проведення порівняльно-правового аналізу функціонування та розвитку ринку земель в окремих державах Центральної Європи дозволило констатувати про високий рівень державного управління процесами формування ринку землі. Зокрема це і сприяло проведенню успішних земельних реформ у більшості держав, що досліджувалися. Залучення ефективних технологій та високоякісне використання земель сільськогосподарського призначення в Україні можливе за рахунок нейтралізації комплексу факторів, що стримують іноземні інвестиції в аграрний бізнес. Встановлено, що окремі заходи спрямовані на трансформацію земельних відносин, які були позитивно впроваджені у державах Центральної Європи не повністю враховують особливості розвитку аграрного сектору економіки в Україні. Акцентовано про недоцільність здійснення продажу земель сільськогосподарського призначення іноземним громадянам у найближчому майбутньому. Аналіз окремих положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX свідчить про прогнозовані зловживання, що виходитимуть від банківських установ із іноземним капіталом, зокрема щодо можливості відчуження земельних ділянок, оформлених під заставу кредитних коштів. Тому постає питання про потребу криміналізації ухилення від відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення як предмету застави. Соціальна обумовленість такої необхідності є цілком обґрунтованою та дозволить мінімізувати ризики присвоєння банківськими установами з іноземним капіталом сільськогосподарських земель в Україні. Зроблено висновок, що банківська система є перспективним інвестором аграрного сектору економіки, проте укріплення державного регулювання щодо функціонування ринку землі в Україні дозволить впровадити майбутні перетворення земельної реформи на максимально безпечному рівні.

Ключові слова: земельні ділянки, банківські установи, іноземний капітал, застава, право власності, відчуження

The lifting of the moratorium on the sale of agricultural land in Ukraine entails certain risks associated with this process. The timeliness of the opening of the land market in Ukraine is related to the chosen economic and political course. High land productivity in Ukraine is the basis of investment attractiveness of its agro-industrial complex. The purpose of the article is to identify effectiveness of land mortgages for the agricultural sector of the economy and to determine the mechanisms of state policy aimed at legal groundwork for the guarantee of rights of landowners. Carrying out a comparative legal analysis of the functioning and development of the land market in some Central European countries revealed a high level of public management of land market formation processes. In particular, this has contributed to successful land reforms in most of the countries studied. Attracting efficient technologies and high-quality use of agricultural land in Ukraine is possible by neutralizing a set of factors that hinder foreign investment in agricultural business. It is established that some measures aimed at the transformation of land relations, which were positively implemented in the Central European countries, do not fully take into account the peculiarities of the development of the agricultural sector of the economy in Ukraine. Emphasis is placed on the inexpediency of selling agricultural land to the foreign citizens in the near future. Analysis of certain provisions of the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Conditions of Circulation of Agricultural Land" № 552-IX shows the projected abuse arising from banking institutions with foreign capital, in particular the possibility of alienation of land secured by credit funds. Therefore, the question arises about the need to criminalize the evasion of alienation of agricultural land as collateral. The social conditionality of such a need is quite justified and will minimize the risks of appropriation of agricultural land in Ukraine by banks with foreign capital. It is concluded that the banking system is a promising investor in the agricultural sector of the economy, but the strengthening of state regulation on the functioning of the land market in Ukraine will allow to implement the transformations of the land reform at the safest level.

Keywords: land plots, banking institutions, foreign capital, pledge, ownership, alienation

Постановка проблеми. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення є унікальними природними ресурсами держави, що приносять стабільний прибуток від розпорядження ними їх власникам. Забезпечення ефективного розвитку сільськогосподарських підприємств, як переконує досвід високорозвинених держав, підвищується за рахунок використання землі як основного ресурсу в ринковому обороті. Сільське господарство має важливе значення для економіки України, оскільки належить до найбільших секторів народного господарства. Як позитивний наслідок прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552-IX (далі – Закон України про ринок землі) забезпечується ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, та додержання конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своєю власністю, визначаються особливості правового регулювання обігу земельних ділянок сільськогоспо-

дарського призначення на основі ринкових механізмів переходу прав на земельні ділянки. Поряд із зазначеним, цей Закон України містить певні резонансні положення. Зокрема, виникає необхідність аналізу ризиків, пов'язаних із можливістю набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземними банківськими установами.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Окремі питання земельно-іпотечного кредитування та державного управління процесами регулювання ринку землі були предметом досліджень науковців, вони не охоплювали проблематику ризиків набуття банками права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Зокрема, В.М. Алексійчук, О.Є. Гудзь, М.Я. Дем'яненко переконані, що розвиток іпотечного кредитування у сільському господарстві дозволить одержати позитивні результати цього виду кредитування для розвитку економіки у зв'язку із збільшенням розмірів інвестицій у відповідну галузь на довготривалій основі, підвищенням рівня капіталізації фінансових ресурсів, а також темпів виробництва, перерозподілом земельних ресурсів до ефективніших власників, посиленням інвестиційної спрямованості вітчизняного фінансового ринку [1, с.87]. На думку І.В. Ковалишина, кредитування під заставу землі є цілком реальним економічним явищем за умови скасування мораторію на купівлю-продаж цього активу. Існування тіньового ринку землі та неотримання державним бюджетом відповідних податкових надходжень свідчить про потребу скасування мораторію продажу та відчуження земель сільськогосподарського призначення [2, с.124]. О.О. Непочатенко при проведенні аналізу кредитних правовідносин в аграрному секторі України встановив, що банки не враховують специфіку сезонності сільського господарства. Таким чином, штучно створюють умови неплатоспроможності позичальників, надаючи короткострокові кредити [3, с.43]. В.І. Савич в процесі дослідження моделей іпотечного кредитування з урахуванням аналізу світової практики з'ясував, що державна підтримка має місце в усіх країнах з розвинутими системами іпотечного кредитування [4, с. 31]. Поряд із зазначеними дослідженнями, вченими також були запропоновані

ключові засади розвитку всіх видів кредитування господарюючих суб'єктів аграрного сектора економіки та кредитного забезпечення діяльності сільськогосподарських підприємств зокрема. Однак проблематика визначення основних засад іпотечного кредитування в аграрній сфері України у контексті трансформації соціально-економічних відносин з урахуванням євроінтеграційних процесів та закордонного досвіду іпотечного кредитування сільського господарства та застосування його у сучасних умовах розвитку української економіки залишається не вирішеною.

Мета статті спрямована на виявлення ефективності функціонування земельної іпотеки для аграрного сектору економіки та визначення механізмів формування державної політики, спрямованої на правове забезпечення гарантій прав власників земельних ділянок.

Виклад основного матеріалу. Іпотечне законодавство в умовах відкриття ринку землі в Україні повинне забезпечити власникам земельних ділянок свободу земельного обігу в тому числі й за рахунок використання застави земель. Постають питання, пов'язані із ефективністю, безпечністю та ризиками функціонування іпотечного кредитування аграрного виробництва у найближчому майбутньому в Україні. Загальна стратегія розвитку іпотечного кредитування аграрного виробництва в більшості країн ЄС направлена на створення розгалуженої інституційної інфраструктури, яка об'єднана в цілісну систему земельних відносин через спеціалізовані інститути – Фонд інституту земельного кредиту та Земельний (іпотечний) банк, метою створення яких є розробка законодавчої бази для формування цивілізованого ринку землі та відродження іпотечного кредитування [5, с. 197]. Ринок землі у країнах Центральної Європи функціонує, проте характеризується певними особливостями історичного розвитку держав. Зокрема й щодо системи іпотечного кредитування сільського господарства він є диференційованим. Однак, спільним є те, що термін надання кредитів під заставу земель сільськогосподарського призначення є довгостроковим.

Зокрема, у Республіці Болгарії з 2010 року ринок землі характеризується

стабільністю та передбачуваністю. З 2014 року дозволено придбавати землю громадянам ЄС, які перебувають в державі не менше 5 років. Цінова політика на землю змінюється у напрямку зростання в середньому на 8% за рік [6]. В Естонській Республіці дозволено купувати землю громадянам ЄС. Необхідною умовою є використання землі в аграрних цілях не менше 5 років. Іншим іноземним громадянам дозволено мати не більше 10 га на особу. Характерними є орендні відносини, що складають близько 60 % земельного фонду. Це перешкоджає розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення та можливості передавання землі у заставу. Надмірне регулювання ціни на землі сільськогосподарського призначення призводить до того, що вона є порівняно невисокою щодо інших на території ЄС [7]. У 2017 році почали діяти окремі обмеження на продаж землі іноземним громадянам у Латвійській Республіці. Це пов'язане з тим, що у 2017 році в окремих регіонах держави більш ніж половина земель сільськогосподарського призначення належала компаніям з іноземним капіталом [8].

У Литовській Республіці з 2014 року [9] дозволено купувати землю іноземним громадянам держав-членів НАТО, ЄС та асоційованих членів ЄС. Необхідною умовою є зайняття фермерством та реєстроване фермерське господарство упродовж 10 років, аграрна освіта. Проте невисока продуктивність земель не призвела до великого притоку інвестицій у сільське господарство Литовської Республіки. У Республіці Польща з 2016 року дозволено купувати землю іноземним інвесторам, які проживають не менше 5 років або перебувають у шлюбі з громадянином Польщі. Через 12 років після вступу Республіки Польщі до ЄС з 1 травня 2016 року, набули чинності нові правові норми щодо торгівлі землями сільськогосподарського призначення. Земельна реформа у Республіці Польщі вважається однією з найуспішніших. У Румунії з 2014 року дозволено придбавати землю громадянам ЄС. У зв'язку із обмеженнями володіння землею ціни на землі сільськогосподарського призначення є одними з найнижчих в ЄС. Приблизно 900 тис. га земель сільськогосподарського призначення у державі належить компаніям з іноземним капіталом [10].

У Словацькій Республіці з 2014 року дозволено купувати землю як юридичним та фізичним особам [11]. Необхідною умовою є проживання та ведення бізнесу у державі не менше ніж 10 років. Приблизно 550 000 га землі сільськогосподарського призначення належить власникам, які передають землю в оренду аграрним холдінгам. У зв'язку із надмірним регулюванням ціни на землі сільськогосподарського призначення їх вартість є порівняно невисокою серед держав ЄС. В Угорщині з 2011 року дозволено придбавати землю громадянам ЄС, які ведуть сільськогосподарський бізнес упродовж 3 років, мають аграрну освіту. Юридичні особи не мають права купувати землю [12].

Зокрема, у Чеській Республіці відповідно до ст. 16 Закону Чехії «Про Державне земельне управління» № 503/2012 від 01.01.2013 р. [13], договір купівлі/продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності може бути укладений з юридичними особами, а також фізичними особами, які є громадянами Чехії або іншої держави-члена ЄС, держави, яка є Договірною Стороною Угоди про Європейський економічний простір. Середньорічний приріст ринкової ціни на землі сільськогосподарського призначення в Чеській Республіці складає 11%.

Системний підхід дозволив досягти позитивних результатів землекористування державам Центральної Європи, процес трансформації земельних відносин у яких враховував певні соціальні, економічні та екологічні чинники. Переважна ефективність земельних реформ держав Центральної Європи була обумовлена можливостями приватної власності на землі сільськогосподарського призначення. Відповідно ринок купівлі продажу, як і оренди земель сформувався у спосіб приватизації державних земель із подальшим їх поверненням попереднім власникам та їх спадкоємцям. В процесі формування ринку сільськогосподарських земель в Україні проблематично орієнтуватися виключно на досвід окремої держави, кожна з яких характеризується своїми перевагами та недоліками. З іншої сторони, відповідний досвід розвинутих європейських держав підтверджує про неможливість створення абсолютно державної чи приватної форми землеволодіння.

Історичні особливості формування приватної власності на землі сільськогосподарського призначення наближені до українських у певних державах Центральної Європи, зокрема: у Республіці Болгарії, Естонській Республіці, Латвійській Республіці, Литовській Республіці, Республіці Польщі, Румунії та Угорщині. Трансформація земельних відносин у зазначених державах відбувалася поетапно в залежності від особливостей формування приватної власності у кожній із них та соціально-економічного розвитку. Формування приватної власності на землі сільськогосподарського призначення у державах Центральної Європи та Україні реалізувалося за рахунок реструктуризації окремих державних господарств у підприємства ринкового типу. Практика європейського розвитку ринку землі свідчить про необхідність державного управління процесами його формування, оскільки виключно ринкові механізми не забезпечують його ефективне функціонування. Функціонування ринку землі у державі залежить від врегульованих на законодавчому рівні гарантій власності, стабільності державної політики щодо землеволодіння, користування та розпорядження земельними ділянками.

Проведений аналіз чинного законодавства України щодо регулювання питань у сфері земельних відносин, зокрема, положення пунктів 14 та 15 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України [14] дозволив з'ясувати, про заборону (мораторій) продажу та відчуження земель сільськогосподарського призначення (проте до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, однак не раніше 1 січня 2020 року). Це свідчило про те, що, власники землі не мали можливості нею вільно розпоряджатися, а оптимальним способом передачі земельних ділянок іншим особам було укладання договору оренди землі, що дозволяє констатувати про відсутність в Україні відповідної моделі запровадження, обслуговування та функціонування ринку купівлі та продажу сільськогосподарської землі. Під дію цього мораторію підпадали 96 % земель сільськогосподарського призначення, з яких 68 %, які перебували у власності селян. Аналіз наукових досліджень та законодавства зарубіжних держав дозволив з'ясувати, що подібний мораторій

також встановлений в окремих державах, зокрема у Республіці Білорусь, на Кубі, у Північній Кореї та деяких інших країнах. Найбільшим власником землі у інших країнах, зокрема Австралії та Канаді є держава.

Про доцільність відкриття ринку землі в Україні свідчить й практика міжнародних судів. Зокрема 22 травня 2018 року Європейський суд з прав людини оприлюднив рішення у справі «Зеленчук і Цицюра проти України». Суд визнав земельний мораторій порушенням права людини розпоряджатися своєю власністю, гарантованого статтею 1 Протоколу до Європейської конвенції про захист прав людини, а також статтею 41 Конституції України, за відсутності дієвого ринку землі сільськогосподарського призначення[15]. На основі цього рішення національні суди в Україні ухвалюють рішення щодо правомірності відчуження громадянами України сільськогосподарських земель до вступу в дію закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Відкриття ринку землі в Україні сприятиме залученню зарубіжних інвесторів, оскільки зняття мораторію слугуватиме додатковим фактором для збільшення інвестицій в економіку України та посиленню конкуренції, що сприятиме стимулюванню розвитку аграрного сектору економіки. Узагальнюючи результати проведення земельної реформи в Україні необхідно окреслити ризики для суспільства, якими вона супроводжується, зокрема: зріст соціального невдоволення, зумовлений відчуттям «несправедливої» купівлі-продажу земельних ділянок, зокрема серед противників відкриття ринку землі.

31.03.2020 року Верховною Радою України був ухвалений Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який набере чинності 01.07.2021 року. Відповідним Законом України передбачено формування законодавчого поля, що забезпечить запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Як можна констатувати зі змісту відповідного нормативно-правового акту, створення умов набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення для громадян України сприятиме забезпеченню реалізації конституційних прав громадян України на

вільне розпорядження своєю власністю. Узагальнюючи позитивні інноваційні положення Закону України про ринок землі, право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею, що не перевищує 100 гектарів з 1 липня 2021 року можуть набувати громадяни України. Поряд з цим, відповідно до ст. 145 відповідного зазначеного Закону України з 1 січня 2024 року можливість придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема до 10 тисяч гектарів землі, матимуть також юридичні особи, якщо їх власниками є громадяни України. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі[16]. Аналіз змісту Закону України про ринок землі дозволив встановити, що його окремим інноваційним положенням є можливість орендаря передавати своє «право оренди земельної ділянки» в заставу банківській установі. Це означає у підсумку, що в разі невиконання боржником зобов'язання перед банком, кредитор отримує право користування земельною ділянкою на них же умовах що й орендар (позичальник).

За умов участі України в міжнародних інтеграційних процесах, відмова від створення повноцінного земельного ринку вимагала би зміни економічного і політичного курсу країни. Відсутність стимулів для іноземного інвестування в сільськогосподарське виробництво, у тому числі на умовах іпотеки сільськогосподарських угідь, вже зараз знижує інвестиційну привабливість агропромислового комплексу України. Питання продажу земель сільськогосподарського призначення іноземним громадянам не може розглядатися в односторонньому порядку, проте також є дискусійним на різних рівнях. З однієї сторони недопущення іноземних інвесторів до ринку сільськогосподарських земель в Україні обмежує іноземне інвестування, що, вочевидь, є несприятливим для економіки. З іншої сторони така можливість викликає значний суспільний резонанс та протести з боку громадян, що ведуть

фермерське господарство в Україні. Здійснювати продаж земель сільськогосподарського призначення іноземним громадянам на даний період реалізації земельної реформи в Україні недоцільно. Це пов'язано, насамперед, з очевидною непередбачуваністю результатів відкриття ринку землі для українських громадян. Тому можливість набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземними громадянами є питанням не найближчого майбутнього. Потребують вдосконалення механізми які би дозволяли ефективно розпоряджатися земельними ресурсами, зокрема й на умовах іпотечного кредитування, а також уникаючи юридичних ризиків привласнення українських земель іноземними громадянами.

У формуванні систем іпотечного кредитування аграрного сектору зарубіжних держав вирішальне значення має державна політика, що реалізується через певні механізми державного управління. Такі механізми мають функціональний характер та передбачають цілеспрямований державний вплив на економічні процеси у державі. Окремими напрямками державної політики, спрямованими на вдосконалення умов іпотечного кредитування аграрного сектору економіки України є: державне регулювання діяльності кредиторів та сприяння у формуванні необхідної додаткової інфраструктури; формування інституційних ланок для забезпечення економічного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення; підтримка ліквідності банківських установ наданням споживачам довгострокових кредитів за невисокими ставками; розроблення та прийняття забезпечувальної законодавчої бази, яка би регулювала питання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення та використання за потреби адміністративних методів на початковому етапі впровадження відповідного законодавства.

На фоні всіх переваг, якими земельні ділянки сільськогосподарського призначення приваблюють іноземних інвесторів в Україну, існують ряд проблемних питань, які стримують залучення іноземних інвестицій в аграрний бізнес в Україні та потребують, насамперед врегулювання на державному рівні. З моменту прийняття Закону України про ринок землі та до набрання ним

чинності 1 липня 2021 року продовжує діяти мораторій на землі земельні ділянки, виділені з земельних паїв, земельні паї та на всі землі державного сектору та на зміну їх цільового призначення. Відсутність належного рівня інфраструктури несприятливо позначається на залученні іноземних інвестицій у аграрний сектор економіки України. До інших проблемних питань належить складне та суперечливе правове регулювання, що проявляється у високій вартості дозволів і ліцензій, а також пов'язаний з цим корупційній складовій. Непрозоре ведення бізнесу, неупорядкована фінансова діяльність, також несприятливо позначають на довірі іноземних інвесторів до аграрного бізнесу в Україні. Викликає зацікавленість той факт, що до кола суб'єктів, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення поряд із громадянами України, юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; територіальними громадами, державою, також належать банківські установи. Проте, відносно банківських установ запроваджені обмеження щодо умов і порядку набуття земель у власність лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. При чому, такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Необхідно зауважити, що в Україні функціонує достатньо банків з іноземним капіталом. Відповідно до даних Міністерства фінансів України станом на 1.10.2020 року в Україні діють 74 банки, з яких 33 з іноземним капіталом, а 21 з 100% іноземним капіталом [17]. З набранням чинності Законом України про ринок землі з 1 липня 2021 року банки з іноземним капіталом одержують можливість набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Проте, такі земельні ділянки повинні бути відчужені банками на земельних торгах упродовж двох років від дня набуття права власності. Це означає, що банк з іноземним капіталом може видати позику під заставу земельної ділянки, а в подальшому вилучити її у випадку непогашення

залишку по кредиту і володіти нею упродовж двох років. Аналіз змісту ч.1 ст. 130 відповідного закону дозволяє констатувати, що іноземці, особи без громадянства та юридичні особи не можуть бути суб'єктами набуття часток у статутному (складеному) капіталі, акцій, паїв, членства у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. Тобто іноземці у статутному (складеному) капіталі банків можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні.

В той же час чинне законодавство України не має відповідних механізмів контролю за додержанням банківськими установами вимог щодо продажу саме упродовж встановленого дворічного терміну земельних ділянок, які були отримані внаслідок звернення стягнення на предмет застави. Норма ч.1. ст. 130 відповідного Закону України про ринок землі фактично допускає можливість неконтрольованого та такого, що не має наслідком жодного виду відповідальності заволодіння банківськими установами з іноземним капіталом земельними ділянками сільськогосподарського призначення в Україні. Вважаємо це суттєвим недоліком новоприйнятого закону, що зумовлює потребу у розробці відповідних забезпечувальних норм до набрання цим законом чинності 1 липня 2021 року. Іпотечне кредитування в аграрній сфері в контексті положень такого законодавства є небезпечним та створює загрозу концентрації земельних паїв у розпорядженні банків з іноземним капіталом.

Не викликає сумнівів, що іпотечне кредитування є перспективним напрямом і потужним джерелом залучення фінансових ресурсів у сільськогосподарське виробництво. Ефективно діючий іпотечний механізм повинен стати важелем і стимулювати фінансове й економічне зростання агропромислового комплексу України, сприяючи при цьому соціальному розвитку сільських територій. У зв'язку з цим, в Україні було прийняте забезпечувальне законодавство, що у майбутньому дозволить громадянам України вільно розпоряджатися своїми земельними ділянками. Проте, існують й очевидні ризики набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України

щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX, пов'язані із відсутністю контролю за відчуженням банками упродовж дворічного терміну земельних ділянок сільськогосподарського призначення як предмету застави на земельних торгах. Це, власне допускає можливість присвоєння банками, зокрема з іноземним капіталом, відповідних земельних ділянок, що в цілому загрожує цілісності території України та можливості вільно розпоряджатися громадянами України земельними ресурсами держави. Виникає ймовірність спричинення суспільно-небезпечних наслідків інтересам громадян України як власників та користувачів земельних ресурсів. Це зумовлює потребу криміналізації ухилення від відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення як предмету застави у визначений законом термін. При цьому суб'єктом вчинення такого кримінального правопорушення повинен є керівник банківської установи або інша службова особа банку. Предметом діяння, що пропонується до криміналізації є землі сільськогосподарського призначення. Під формулюванням «визначений законом термін» розуміємо дворічний термін, встановлений у ч.1. ст. 130 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX. У зв'язку із зазначеним пропонуємо доповнити Кримінальний кодекс України ст. 212²: «Ухилення від відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення».

Висновки. Розбудова спеціалізованої інфраструктури, вдосконалення системи іпотеки в сільському господарстві в Україні сприятиме залученню грошових коштів в обіг до внутрішнього використання. Мінімізація зовнішніх загроз, як несприятливого наслідку відкриття ринку земельних ресурсів в Україні, до яких належать: незаконний продаж земельних ділянок, поєднаний із корупційними зловживаннями службових осіб, ухиленням від відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення як предмету застави у визначений законом термін та інших суспільно-небезпечних діянь, потребують державного контролю у сфері використання земель в Україні та врегулювання на кримінально-правовому рівні. Позитивними наслідками відкриття ринку

земельних ресурсів в Україні є поступове формування ринкової ціни на землю, зростанню бюджетних надходжень, залучення інвестицій в аграрний сектор економіки. Банківська система України лише в перспективі зможе виконувати функції інвестора аграрного сектору економіки. Формування ринку сільськогосподарських земель в Україні потребує орієнтування на досвід країн Центральної Європи, які успішно проводили реформування земельних відносин, що характеризувалося перерозподілом земель, їх раціональним використанням та охороною, розробкою механізмів соціального захисту населення сільської місцевості. Відкриття ринку землі в Україні повинне супроводжуватися створенням відповідної ефективної системи контролю за іноземними інвестиціями.

ЛІТЕРАТУРА

1. Дем'яненко М. Я., Алексійчук В. М. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України : монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2005. С. 87.
2. Ковалишин І. В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування. *Вісник Університету банківської справи Національного банку України*. 2008. №3. С. 123–127.
3. Непочатенко О. О., Чекалюк С.А. Конкурентоспроможність сільськогосподарських підприємств України. *Економіка АПК*. 2015. № 7. С. 41-46. URL: Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2015_7_6.
4. Савич В.І. Моделі іпотечного кредитування. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. 2012. Вип. 8(1). С. 29-35. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/aprer_2012_8%281%29__7.
5. Чепка В. В. Іпотечне кредитування в сільському господарстві. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2015. Вип. 5. С. 196-200. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuumevcg_2015_5_45.
6. Republic of Bulgaria. National statistical institute. Agricultural land market (2020). Average prices of the agricultural land transactions in 2019. URL: <https://www.nsi.bg/en/content/11616/agricultural-land-market>.
7. The official website of the Ministry of Environment of the Republic of Estonia, (2015). URL: <http://www.envir.ee/>.
8. New agricultural legislation in Latvia (2017). URL: <https://www.hdforest.com/news/new-agricultural-legislation-in-latvia>.
9. Law on land of the Republic of Lithuania. *Official gazette*, 2004a, Nr. 28–868. URL: <https://ec.europa.eu/competition/sectors/media/documents/lithuania.pdf>.
10. Romania introduces restrictions on sale and purchase of agricultural land (2020). Cms Law Now. Official web-site. URL: <https://www.cms-lawnow.com/>

ealerts/2020/08/romania-introduces-restrictions-on-sale-and-purchase-of-agricultural-land.

11. J. Lazíková, A. Bandlerová (2015). New Rules for Acquisition of Agricultural Land—Case of Slovakia. *EU agrarian Law*, Volume 4, Issue 1. URL: <https://agris.fao.org/agris-search/search.do?recordID=SK2016014067>.

12. Tamás Boros (2015), Policy Solutions. Hungarian Land as Political Instrument. Friedrich-Ebert-Stiftung Budapest. URL: <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/12145.pdf>.

13. Amending Act no. 503/2012 Coll., On the State Land Office and amending certain related laws, as amended, and other related laws (2016). URL: <https://www.global-regulation.com/translation/czech-republic/4719592/amendment-to-the-act-on-state-land-office-and-other-laws.html>

14. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України, 2002, № 3-4, ст.27. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

15. Рішення Європейського суду з прав людини від 22.05.2018 р. у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» (Заяви № 846/16 та № 1075/16).

16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. *Відомості Верховної Ради України*, 2020, № 20, ст.142.

17. Міністерство фінансів України. Кількість банків в Україні (2008-2020). Кількість комерційних банків в Україні з 2019 по 2020 рр. Офіційний веб-сайт. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/banks/stat/count/>.