

Гончаров В.В.,

ст. викладач кафедри геодезії та землеустрою,
Сумський національний аграрний університет

Віленський А.І., магістр,

Сумський національний аграрний університет

ПРОБЛЕМА РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Розвиток ринку землі в Україні необхідний для забезпечення реалізації конституційних прав власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави. Створення в Україні правових засадах для повноцінного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є важливим фактором збільшення надходжень до державного та місцевого бюджетів, а також раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

Стратегічними напрямками розвитку земельних відносин є запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель, іпотечне довгострокове кредитування сільськогосподарських товаровиробників, економічне стимулювання раціонального використання та охорону земель, включення вартості земель в економічний оборот, поєднання високої економічної ефективності та екологічної безпеки використання земель.

Тривалий час точаться дискусії навколо земельної реформи. Насамперед ідеться про зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та формування цивілізованого земельного ринку. Незважаючи на дію мораторію на відчуження товарних сільськогосподарських земель та земельних часток (паїв), у період після введення у дію 1 січня 2004 р. нового Цивільного кодексу України[1] в юридичній практиці набули поширення

схеми, за якими постійно здійснювалися операції з відчуження земельних ділянок. Вони полягають головним чином у тому, щоб зв'язати громадян (селян) зобов'язаннями здійснити відчуження земель, на які поширюється дія мораторію, певним особам відразу після припинення його дії. Таким чином, незважаючи на існування мораторію, на тіньовому ринку сільськогосподарські землі все рівно продавалися та продовжують продаватися.

Відсутність в Україні цивілізованого ринку землі негативно впливає на орендні відносини в сільському господарстві, породжуючи коло економічних проблем. Невисокий рівень орендної плати обумовлює заниження цін на земельні ділянки. Як наслідок, окремі земельні масиви не знаходять орендарів і не використовуються.

Враховуючи реальний стан земельних відносин та сільського господарства, в якому Україна наразі опинилася і для успішного функціонування ринку землі необхідне чітке законодавче визначення права власності на земельні ділянки, умов їх оренди та регулювання земельних угод. Вважаємо доцільним скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення з одночасним закріпленням у чинному законодавстві наступних положень:

- 1) передбачити дозвільний порядок відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- 2) передбачити обмеження на зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- 3) встановити переважне право купівлі земельних ділянок державою або територіальною громадою;
- 4) суттєво посилити адміністративну, майнову та кримінальну відповідальність суб'єктів землекористування та працівників органів влади за порушення порядку відчуження та правового режиму земельних ділянок, тощо.

Прийнявши відповідні положення необхідно створити відповідні інструменти для того, щоб ринок землі запрацював в інтересах держави і населення України, а саме:

- прийняти закони України щодо створення та функціонування ринку земель;

- створення фонду земель державної власності та управління ними;

- створити єдину систему реєстрації нерухомості, в тому числі земельних ділянок;

- сприяти розвитку інфраструктури ринку земель (земельні біржі, аукціони, конкурси тощо), де всі землевласники і потенційні покупці мали рівні права;

- посилити захист прав власників земельних ділянок і контролю за ціновою політикою на земельному ринку;

- зберегти заборону на придбання земель сільськогосподарського призначення іноземними фізичними і юридичними особами.

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[2], 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).

Питання щодо ринку земель сільськогосподарського призначення дуже політизоване і для його вирішення необхідна велика політична воля. На цей час Законом України від 20 грудня 2018 року № 2666-VIII «Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель»[3] термін заборони на продаж встановлено до 1 січня 2020 року. Вказаним законом Кабінету Міністрів України запропоновано до 1 березня 2019 року розробити і внести на розгляд Верховної Ради України проект Закону України про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Список літератури

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV // Офіційний вісник України. – 2003. - № 11. – 28 березня. – С. 7.
2. Конституція України : Прийнята 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141.
3. Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель: Закон України від 20.12.2018 р. № 2666-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2666-viii> 2.