

## ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

### PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE LAND MARKET IN MODERN CONDITIONS

Корнєєв Ю.В., к.ю.н.

доцент кафедри інформаційного, господарського та адміністративного права

*Національний технічний університет України «Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»*

Балінська В.О., студентка IV курсу юридичного факультету

*Національний технічний університет України «Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»*

Ланкін С.В., студент IV курсу юридичного факультету

*Національний технічний університет України «Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»*

У статті піднімається питання правового регулювання ринку землі у зв'язку з набранням чинності законодавчих змін щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. Акцентується увага на важливості даної події, до якої український народ прагнув довгі роки з моменту здобуття Україною незалежності.

Досліджується природа походження поняття ринку землі, звертається увага на основні завдання, які мають бути виконані завдяки впровадженню вищезазначених норм. У контексті теоретичних моментів особлива увага приділяється основним функціям ринку землі, які наразі є предметом дослідження українських учених.

Значна увага приділяється не тільки законодавчо визначеній можливості реалізації громадянами своїх прав на отримання земельної ділянки, а й виробленню дієвого механізму реалізації означеного права на практиці.

Проводиться аналіз попередніх прогнозів, які були висунуті до набрання чинності законодавчих змін, спростовується їх безпідставність та ілюзорність, надається справедлива правова оцінка подій у сучасних реаліях функціонування ринку землі.

Водночас звертається увага на сучасний стан та ефективність функціонування ринку землі, досліджуються перспективи його подальшого розвитку. Важливим моментом належного функціонування даного інституту є надання можливості фахівцям у галузі права належним чином дослідити всі аспекти провадження процедур, що стосуються придбання земельних ділянок та оформлення права власності на них.

Акцентовано увагу на важливості тісного контакту українського народу з рідною землею як історичного чинника і на перспективі подальшого продуктивного розвитку земель їхніми власниками.

У висновках зазначається про важливість відкриття ринку землі та про пріоритет громадян України на земельні ділянки, що є значним кроком уперед на шляху до модернізації українського суспільства, розвитку земельних правовідносин та спрямованості на покращення українських земель. Зроблено висновок про логічність та послідовність дій української влади на шляху до створення кращого життя як українських громадян, так і України в цілому.

**Ключові слова:** ринок землі, мораторій, право на землю, обіг землі, сільськогосподарські землі.

The article raises the issue of legal regulation of the land market in connection with the entry into force of legislative changes on the circulation of agricultural land. Emphasis is placed on the significance of this event, to which the Ukrainian people have been striving for many years, since Ukraine's independence.

The nature of the origin of the concept of the land market is studied, attention is paid to the main tasks that must be performed through the implementation of the above rules. In the context of theoretical points, special attention is paid to the main functions of the land market, which are currently the subject of research by Ukrainian scientists.

Considerable attention is paid not only to the legally defined possibility for citizens to exercise their rights to receive land, but also to develop an effective mechanism for exercising this right in practice.

The analysis of previous forecasts, which were put forward before the entry into force of legislative changes, refutes their baselessness and illusory, provides a fair legal assessment of events in the current realities of the land market.

At the same time, attention is paid to the current state and efficiency of the land market, the prospects for its further development are explored. An important aspect of the proper functioning of this institute is to enable legal professionals to properly investigate all aspects of the procedures related to the acquisition of land and registration of ownership.

Emphasis is placed on the importance of close contact of the Ukrainian people with their native land as a historical factor, and, as a consequence, the prospect of further productive development of lands by their owners.

The conclusions note the importance of opening the land market and the priority of Ukrainian citizens for land, which is a significant step forward in modernizing Ukrainian society, developing land relations, and focusing on improving Ukrainian lands. It is concluded that the Ukrainian authorities are logical and consistent in their efforts to create a better life for both Ukrainian citizens and Ukraine as a whole.

**Key words:** land market, moratorium, land right, land turnover, agricultural lands.

1 липня 2021 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX [2] (далі – Закон про ринок землі). Після майже 30-ти років боротьби за впровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення і навіть після впровадження мораторію в 2009 році даний процес отримав своє логічне та правильне завершення. Станом на тепер громадяни України відповідно до п. «а» частини першої статті 130 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) можуть вільно, поряд із державою та територіальними громадами набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Як вказує З. Черевко [9], під ринком сільськогосподарських земель варто розуміти організаційно-економічне і правове середовище, яке має забезпечувати громадянам, юридичним особам і державі здійснення цивільно-правових угод із приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку.

Серед основних завдань ринку землі слід виокремити:

- підвищення рівня ефективного використання земельних ресурсів;

- досягнення сталого розвитку сільськогосподарського виробництва;

- досягнення продовольчої безпеки країни;

– збільшення обсягів продовольчої продукції за рахунок якісного використання природних ресурсів.

Особливу увагу в контексті окреслення основних засад належної модернізації ринку землі слід приділити його основним функціям. А.О. Коробська виділяє такі функції ринку землі:

1. регулювальну – забезпечення перерозподілу земельних ресурсів у сільському господарстві;

2. стимулюючу – економічне стимулювання сільськогосподарського виробництва спонукає землекористувачів до застосування новітніх технологій та обладнання для покращення якісних властивостей землі та отримання найкращих результатів своєї діяльності різними інструментами (субсидії, пільги, кредити);

3. ціноутворення – визначення вартості земельної ділянки;

4. інформування – забезпечення інформацією учасників ринкових операцій із земельними ділянками за умови їх здійснення про наявний попит і пропозицію на землю, про ціни на земельні ділянки, їх розташування;

5. контролю – контролювання питання привласнення земельних ділянок, коли відбувається порівняння матеріальних доходів із вартістю земельних ділянок [4, с. 106].

Варто зазначити, що обов'язком держави, окрім запровадження правової регламентації обігу земельних ділянок, також є запровадження відповідних інфраструктурних можливостей у кожного громадянина для вільної реалізації наданого йому права власності на земельні ділянки. Такі можливості мають забезпечуватись, зокрема, шляхом повноцінного функціонування Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в частині правильних та своєчасних змін та відображення права власності на земельну ділянку, а також затвердження детального порядку оформлення угод про продаж земель сільськогосподарського призначення, зокрема правильного порядку вчинення відповідних реєстраційних дій державними реєстраторами.

Непоодинокими є випадки, коли особа, що неналежним чином обізнана з процедурою продажу земельної ділянки, за договором купівлі-продажу передала її у власність іншій особі, однак після формування Витягу з Державного реєстру речових прав власником цієї ділянки все ще вважається особа-продавець.

При цьому варто враховувати, що Законом про ринок землі все ж таки було запроваджено певний перехідний період щодо обігу даних земель, тому можемо констатувати, що станом натеper законодавець з метою стабілізації цін та умов ринку обігу даних земель запровадив конкретні обмеження до 1 січня 2024 року, а саме:

1. Сумарна площа ділянок сільськогосподарського призначення у власності одного громадянина не може перевищувати ста гектарів, окрім випадків, коли громадянин отримав таку площу ділянок до впровадження такого обмеження.

2. Будь-які угоди на користь юридичних осіб (окрім стягнення банками як предмету застави, передачі земельних ділянок у спадщину обміну земельними ділянками відповідно до статті 37-1 ЗК України та відчуження ділянки для суспільних потреб) є недійсними до 01.01.2024 р. відповідно.

Такі обмеження є наслідком суспільного компромісу щодо можливості відкриття ринку землі в цілому, ті ж самі обмеження стосуються іноземних юридичних осіб, іноземців та осіб без громадянства, які зможуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення лише за умови ухвалення відповідного рішення на Всеукраїнському референдумі відповідно до статті 130 ЗК України.

При цьому потрібно розуміти, що розкрадання державних земель іноземними юридичними особами або іншого посягання на конституційні права громадян України не сталося, як передбачали критики зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, накладеного у 2009 році [5]. Але при цьому потрібно розуміти,

що Закон про ринок землі не є досконалим і все ж має певні невизначеності. Отже, ЗК України у своїй теперішній редакції не дає точної відповіді на питання: «Чи може фізична особа-підприємець набувати у власність землі сільськогосподарського призначення?» [6]. Водночас, на нашу думку, у відповіді на таке колізійне питання варто враховувати роз'яснення Міністерства юстиції України від 14.01.2001 року, яка вказує на те, що саме в господарських відносинах фізичні особи – підприємці беруть участь перш за все як підприємці, а не як фізичні особи [8].

Відповідно, статтею 3 Господарського кодексу України визначено, що підприємництвом є діяльність з метою отримання прибутку та досягнення певних економічних та соціальних результатів. Тобто з вищевикладених норм законодавства випливає висновок, що фізична особа-підприємець у випадку, коли вона має намір набувати землю для отримання від неї в майбутньому прибутку (надання в оренду або інше використання її корисних властивостей), прирівнюється до суб'єкта господарювання, що включає в себе також юридичних осіб, що частково дає підстави для поширення заборони на таких осіб до 01.01.2024 року щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Водночас варто констатувати, що вільний цивільний обіг будь-якого майна не може відбуватись без певної соціальної або економічної мети у суб'єктів такого обігу. Таке тлумачення норм законодавства можна поширити на будь-якого учасника ринку землі, який є фізичною особою, відповідно до чого відкривається великий обсяг для маніпуляцій та різночитання закону. Безперечно, дане питання потребує окремої регламентації в статті 130 ЗК України або, скоріш за все, отримає відповідне судове тлумачення від Верховного Суду згодом.

Також не можна говорити, що станом натеper українські юридичні особи не можуть отримувати у фактичне володіння земельні ділянки. Сьогодні великі підприємства, що обробляють масштабні земельні ділянки, консолідує таке майно у себе завдяки продажу таких земельних ділянок для своїх працівників – фізичних осіб [6]. Дана ситуація не є явищем протизаконним, однак фактично суперечить меті, закладеній законодавцем саме щодо перехідного періоду до 2024 року, про який ішлося вище.

Окремо варто зазначити, що було спростовано й інший аргумент противників відкриття ринку землі: з набранням чинності Закону про ринок землі і станом на 04.10.2021 р. кількість угод щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення досягла лише 25 тисяч [7]. Дана позиція узгоджується з позицією першого заступника Міністерства аграрної політики та продовольства України, який повідомляє про те, що станом натеper попиту на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в 2,5 рази більше, ніж охочих таку ділянку відчужити [6].

Вищенаведене очевидно каже про те, що ринок землі сільськогосподарського призначення, навколо якого йшли такі важкі й довгі дискусії протягом 2019–2020 років, не є небезпекою для української державності, територіальної цілісності або інших аспектів національної безпеки держави Україна. Надання можливості власним громадянам розпоряджатись наявним у них нерухомим майном є цілком логічним продовженням конституційних гарантій, які закріплені в статтях 14 та 41 Конституції України, зокрема щодо вільного розпорядження наявними земельними ділянками [3].

Накладання мораторіїв або ускладнення порядку володіння, користування та розпорядження землями сільськогосподарського призначення свідчить лише про небажання держави входити до реалій ринкової економіки, умовами якої є вільний цивільний обіг у тому числі й основного багатства української держави – земель сільськогосподарського призначення [10].

Оскільки впроваджені зміни діють уже декілька місяців, логічним є питання: чи користуються громадяни України відповідними наданими їм можливостями?

Міністерство аграрної політики та продовольства України повідомляє, що станом на 8 жовтня 2021 року укладено 27 568 угод у рамках ринку землі. Подали заяви для отримання доступу до Державного земельного кадастру 5119 нотаріусів [1]. Згідно з інфографікою, за період із 1 липня по 8 жовтня цього року в Україні зареєстровано правочини на 66 812 га земель.

На нашу думку, це пов'язано з тим, що громадяни отримують можливість працювати на власній землі, в яку вони зацікавлені вкладати власні кошти і яка в майбутньому приносить їм омріяний дохід.

Однак проблемним аспектом такого стрімкого потоку укладення угод в рамках ринку землі є неготовність державних та приватних нотаріусів до вищезазначених змін через брак часу на ознайомлення з механізмом проведення процедури та роботою з необхідними державними реєстрами. Як наслідок, процедура укладання угоди щодо конкретної земельної ділянки стає більш затягнутою, ніж того вона потребує в дійсності.

Отже, необхідно надати певну кількість часу фахівцям, які безпосередньо залучені до проведення різноманітних операцій, що стосуються ринку земель, для належного вивчення нормативної бази окресленого питання та ознайомлення з механізмом його практичної дії.

Якими ж є перспективи та очікувані результати від такого стрімкого розвитку ринку землі?

По-перше, відкриття ринку землі є ключем до стимулювання надходження в український бізнес іноземних інвестицій і, як наслідок, підвищення конкурентоспроможності національної економіки на внутрішньому та зовнішніх ринках.

По-друге, розвиток ринку землі позитивно впливає на забезпечення можливості громадянами вільно розпоря-

джатись власними земельними ділянками та підвищення рівня свідомості громадян щодо землеволодіння та землекористування природними ресурсами.

По-третє, відкриття ринку землі сприяє збільшенню обсягів сільськогосподарського виробництва та створює умови для задоволення потреб населення у здійсненні ринкових операцій із землею.

Отже, у **висновку** можемо зазначити, що відкриття ринку землі в Україні є логічним та послідовним етапом економічного розвитку української держави та переходу до ринкової економіки і реальної свободи цивільного обігу земельних ділянок. При цьому під час запровадження механізмів обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення було дотримано основну мету державного регулювання, закладеного в Земельний кодекс України, та окремі положення Конституції України – пріоритет права власності на землю для громадян України та захисту земель як найбільшого надбання народу.

Звісно, нова модель обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення не є досконалою, це зумовлено як досить великим часом дії мораторію на продаж таких ділянок (більше 10-ти років), так і досить стрімким процесом легалізації ринку землі.

Така швидка політика держави зумовлює необхідність певного часу для підготовки порядку проведення та реєстрації угод щодо таких ділянок, для яких потребуються хоча би технічні зміни до державних реєстрів.

Але в майбутньому за наявності конкретного виробленого порядку дій та за умови стабілізації економічних аспектів земельного ринку ділянок сільськогосподарського призначення (ціни, попиту та пропозиції) сумнівів щодо ефективності такого інституту земельного права, як обіг земель сільськогосподарського призначення, не виникає.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. В Україні зареєстровано 29 493 земельні угоди. Міністерство аграрної політики та продовольства України. 2021. URL: <https://minagro.gov.ua/ua/news/zemelni-uhody-operativ> (дата звернення: 13.10.2021).
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». *Відомості Верховної Ради України*. 2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 13.10.2021).
3. Конституція України від 28.06.1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 13.10.2021).
4. Коробська А.О. Проблеми становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. 2019. № 4. С. 106–115.
5. Пилипенко В. Чим небезпечний ринок землі, проголосований «слугами». *Фокус*. 2019. URL: <https://focus.ua/opinion/opinions/444580-chim-nebezpechnii-rynok-zemli-progolosovani-slugami> (дата звернення: 13.10.2021).
6. Ринок землі в Україні: відкриття ринку, поточний стан, прогноз розвитку. *Ліга. Новини*. 2021. URL: <https://news.liga.net/ua/all/news/guok-zemli-v-ukraine-otkrytie-rynka-tekushee-sostoyanie-prognoz-razvitiya-4280563> (дата звернення: 13.10.2021).
7. Ринок землі: кількість угод перевищила за 25 тисяч. *Економічна правда*. 2021. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/10/4/678387/> (дата звернення: 13.10.2021).
8. Статус фізичної особи - підприємця: проблеми застосування законодавства Роз'яснення Міністерства юстиції України від 14.01.2011 р. / Міністерство юстиції України. 2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0012323-11#Text> (дата звернення: 13.10.2021).
9. Черевко З. Ринок землі в Україні: можливості і проблеми. URL: <http://ena.lp.edu.ua/bitstream/ntb/5816/1/10.pdf> (дата звернення: 13.10.2021).
10. Як відкриття ринку землі вплине на економіку України. 2020. URL: <https://rubryka.com/2020/03/31/yak-vidkryttya-rynku-zemli-vplyne-na-ekonomiku-ukrayiny/> (дата звернення: 13.10.2021).