

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ГАЛИЦЬКИЙ ФАХОВИЙ КОЛЕДЖ ІМЕНІ В'ЯЧЕСЛАВА  
ЧОРНОВОЛА  
ЮРИДИЧНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

*Кафедра права*

**НАУКОВА РОБОТА**  
з дисципліни  
**Земельне право України**  
на тему:  
**ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ  
ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Виконала:**  
студентка групи Пб-11  
Пузяк Христина

**Науковий керівник:**  
к.ю.н. Заплітна І. А.

Тернопіль, 2022

## **ЗМІСТ**

<b>ВСТУП</b> .....	4
<b>РОЗДІЛ І: РИНОК ЗЕМЛІ ЯК СКЛАДОВА ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ</b> .....	6
1.1. Історія земельної реформи .....	6
1.2. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення в контексті земельної реформи.....	10
<b>РОЗДІЛ ІІ: КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ</b> .....	15
2.1. Етапи відкриття ринку землі.....	15
2.2. Алгоритм укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення .....	18
<b>РОЗДІЛ ІІІ: ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЛІ: ГАРАНТІЇ ТА НЕДОЛІКИ</b> .....	21
<b>ВИСНОВКИ</b> .....	25
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b> .....	28

## Перелік умовних скорочень

ЗУ	Закон України
Ст.	Стаття
ЄСПЛ	Європейський суд з прав людини

## ВСТУП

**Актуальність теми** «Відкриття ринку землі в Україні: проблеми та перспективи» зумовлена скасуванням мораторію на продаж сільськогосподарських земель та ризиками, що виникають внаслідок відкриття ринку землі в Україні. Дана наукова робота має на меті виявити ефективність пайової оренди землі для аграрного сектору економіки та визначити механізми державної політики, спрямованої на правову основу для гарантування прав власників земель.

**Стан наукової розробки.** Розгляд та аналіз проблем та перспектив відкриття ринку землі в Україні розроблявся багатьма вченими, зокрема, такими як, Семчик В. І., Мірошниченко А.М., Бортман О., Заплітна І. А., Лук'янова В. В., Чешихин Ю. А., Мельник Л. Ю., К. М. Речка, Плуталова О. Г. та інші.

В цій роботі стисло описується аналіз проблем та перспектив відкриття ринку землі в Україні.

**Мета статті** полягає у висвітленні сучасних проблем та позитивних сторін щодо впровадження внутрішнього ринку землі України.

З мети випливають такі **завдання**: проведення історико-правового аналізу норм, що регулюють суспільні відносини у сфері землеволодіння, землекористування, землерозпорядження; визначення перспектив відкриття ринку землі в Україні; пошук та аналіз проблем відкриття ринку землі в Україні.

**Об'єктом** дослідження ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні.

**Предметом** дослідження проблеми та перспективи відкриття ринку землі в Україні.

При розгляді питань, що постали у даній темі використовувались такі **методи**: аналізу – для комплексного розгляду складових предмета дослідження як елементів єдиного цілого, порівняння, спостереження, історико- правовий –

для аналізу формування норм, що регулюють суспільні відносини у сфері землеволодіння, землекористування, землерозпорядження.

**Практичне значення одержаних результатів.** Результати даного дослідження можуть бути використані: 1) у законотворчій діяльності під час опрацювання пропозицій щодо змін та доповнень до законодавства України про ринок земель сільськогосподарського призначення; 2) у подальших правових дослідженнях даної проблеми; 3) у навчальному процесі під час викладання курсу «Земельне право України».

В даній роботі зазначаються проблеми та перспективи відкриття ринку землі в Україні, аналізуються думки вчених щодо перспектив та проблем, які виникли після відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Загальний обсяг роботи 20 сторінок друкованого тексту, не враховуючи список використаних джерел і умовних позначень. Робота складається зі вступу, трьох розділів, перший і другий з яких мають підрозділи, висновків, використаних джерел та містить перелік умовних скорочень.

## **РОЗДІЛ І: РИНОК ЗЕМЛІ ЯК СКЛАДОВА ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ**

### ***1.1. Історія земельної реформи***

Земельна реформа – це довгостроковий процес. Від самого початку її проведення пройдено найскладніші її етапи – роздержавлення та приватизація продуктивних земель, організаційна перебудова аграрного виробництва.

Необхідність реформування земельних відносин в Україні виникла ще на початку дев'яностих років. 18 грудня 1990 року прийнято постанову «Про земельну реформу» [1], відповідно до неї всі землі республіки стали об'єктом реформи.

Завданням реформи є перерозподіл земель з одночасним наданням їх у довічне успадковане володіння громадянам, постійне володіння підприємствам, установам, організаціям.

У березні 1992 року прийнято Земельний кодекс і постанову «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі» [2]. Ці акти дозволили почати процеси роздержавлення, паювання і приватизації землі в аграрних підприємствах. Декретом Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок» [3] було надано можливість безоплатно передавати у приватну власність присадибні земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель, присадибних ділянок, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, встановлених Земельним кодексом України.

Початковим етап реформування земельних відносин було роздержавлення землі. Земля передавалася за умови, що на вимогу членів підприємств вона буде розпайована і, при потребі, виділена в натурі на земельні ділянки із статусом приватної власності. Указом Президента України від 10 листопада 1994 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» [4] було прискорено завершення процесу роздержавлення землі.

Надалі було прийнято Указ Президента України від 8 серпня 1995 року «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність

сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [5], який передбачав розподіл земель на земельні частки (паї) і видачу членам цих підприємств сертифікатів єдиного зразка, які гарантують право на земельну частку (пай) в землі, яка перебуває у колективній власності. Таким чином власники сертифікатів отримали право вільного виходу з підприємств із своїми земельними частками (паями).

Перший етап земельної реформи завершився у 1999 році, до кінця якого понад 2 мільйонів селян отримали сертифікати, які підтверджували їх права на виділення земельних часток (паїв) у приватну власність в натурі.

З метою забезпечення ефективного використання потужного потенціалу земельних ресурсів України в 2001 р. було розроблено і схвалено Указом Президента України від 30.05.2001 р. «Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» [6], відповідно до якого основними напрямками земельної реформи є забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю; удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві; розвиток кредитування під заставу землі; розвиток ринку земель; підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами; удосконалення моніторингу земель; удосконалення порядку справляння плати за землю; поліпшення організації контролю за використанням та охороною земель.

У жовтні 2001 року було прийнято Земельний кодекс України [7]. Норми кодексу створили правові засади для формування ринку землі. У ньому міститься норми прямої дії, закріплена напрацьована практика приватизації земель сільськогосподарського призначення. Прикінцеві положення Земельного кодексу України передбачали розробку законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про охорону земель, про оцінку земель, про розмежування земель права державної та комунальної форм власності, про ринок землі, про державний земельний (іпотечний) банк, про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності тощо.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1072-р «Про затвердження плану дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення» визначено основні напрямки земельної реформи в Україні на 2011–2020 рр. Розпорядження передбачає розроблення і подання на розгляд Кабінету Міністрів України проектів законів: щодо спрощення процедури встановлення меж населених пунктів, про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відміни безоплатної приватизації земельних ділянок, про проведення аналізу, систематизації, упорядкування та приведення до єдиного електронного формату кадастрової інформації; проектів постанов про затвердження документів, що регулюють питання ведення державного земельного кадастру, про схвалення Концепції Загальнодержавної програми використання та охорони земель та ін. [8].

Завершальним етапом земельної реформи в аграрній сфері є запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та іпотеки землі, що означатиме повну імплементацію правил ринкової економіки у земельні відносини країни.

Принципи і передумови формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні:

- властивість ціни на землю змінюватися під впливом попиту і пропозиції;
- визнання землі товаром та визначення її ринкової вартості;
- наявність розвиненої й розгалуженої інфраструктури ринку сільськогосподарських земель;
- достатня місткість ринку землі (платоспроможний попит);
- достатня з точки зору ринкової економіки кількість власників земельних ресурсів.

Українські фермери та селяни сприйняли новину про ймовірний запуск ринку землі дуже гостро. Найбільшим їх побоюванням було те, що українські землі перейдуть в руки іноземців або сконцентруються у руках невеликої



кількості заможного населення, що у свою чергу поставить під удар розвиток фермерства.

Проте, шляху назад не було. Всі держави-сусіди України проблему відсутності обігу земель сільськогосподарського призначення подолали і, зважаючи на їх досвід, 10 жовтня 2019 року було запропоновано проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». Як зазначено в пояснювальній записці, цей Закон розроблений з метою формування законодавчого поля для запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, забезпечення конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своєю власністю, створення прозорих умов для набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами та юридичними особами України, а також для запобігання тіньового використання земель, корупції у земельній сфері, заниження ціни орендної плати за землю, недоотримання надходжень в місцеві бюджети, відсутності іпотечного кредитування під заставу земель тощо [22, с. 57-58].

## ***1.2. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення в контексті земельної реформи***

Мораторій — відстрочення виконання зобов'язань, що встановлюються урядом на певний термін або до закінчення яких-небудь надзвичайних подій. Поширюється на всі зобов'язання (загальний мораторій) або лише на деяких їх види, або на окремі категорії боржників.

Заборона (мораторій) на продаж та відчуження сільськогосподарських земель означає, що власники землі не можуть вільно розпоряджатися нею, а лише у спосіб дозволений чинним законодавством.

У 1991 році набув чинності перший Земельний кодекс України. На час його прийняття, була вимога щодо запровадження мораторію на відчуження земельних ділянок строком на 6 років. Це було реалізовано в новій редакції Земельного кодексу України від 1992 року, зокрема ст. 17 передбачала, що власники земельних ділянок, переданих їм Радою народних депутатів, не вправі протягом шести років з часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або Раді народних депутатів на тих же умовах, на яких вона була їм передана. За наявності поважних причин суд за позовом власника може скоротити зазначений строк [25].

В подальшому в Україні відбулась земельна реформа, яка передбачала розпаювання земель колишніх радгоспів/колгоспів серед працівників та пенсіонерів цих підприємств.

18 січня 2001 року ухвалений Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)», яким встановлено, що до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України їх власники тимчасово не можуть укладати угоди щодо дарування земельної частки (паю), купівлі-продажу або іншим способом відчужувати ці частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб.

Земельним кодексом, що ухвалений 2001 року, встановлено строк такої заборони відчуження до 1 січня 2005 року й поширено її на земельні частки

(пай) та на земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства й іншого товарного сільськогосподарського виробництва незалежно від форми власності, що й було названо «мораторієм на купівлю та продаж земель сільськогосподарського призначення».

Слід зазначити, що до набрання чинності Земельним кодексом вся земля належала державі.

06 жовтня 2004 року було продовжено мораторій до 1 січня 2007 року із заборonoю щодо обміну землі, включаючи обмін земельних ділянок на частку в акціонерному капіталі компанії.

19 грудня 2006 дія мораторію була продовжена до 1 січня 2008 року із розширенням заборони щодо окремих невеликих володінь, а також до будь-якої зміни призначення землі, та дозвіл обмінних операцій, що включають обмін однієї земельної ділянки на іншу.

28 грудня 2007 року мораторій продовжено до набрання чинності Законів “Про державний земельний кадастр” та “Про ринок земель сільськогосподарського призначення” без встановлення конкретної дати.

19 січня 2010 року повторно продовжено строк дії мораторію до набрання чинності Законами “Про державний земельний кадастр” та “Про ринок земель сільськогосподарського призначення”.

1 січня 2013 року надалі було заборонено відчуження і зміну цільового призначення земельних ділянок, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого сільського господарства. Також, було заборонено до 1 січня 2013 року вносити права на земельну ділянку (пай) статутні капітали господарських товариств.

07 грудня 2017 строк мораторію було продовжено до набрання чинності Законом “Про обіг земель сільськогосподарського призначення”.

Згодом мораторій було продовжено до 1 січня 2020 року. Заборонялось внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств; купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх

для суспільних потреб; купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва [23].

До вступу в силу Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», але не раніше 1 січня 2020 року, заборонялось внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств.

Також не допускалась купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб.

Окрім, продовжувала діяти заборона на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв) , крім передачі їх у спадщину [24].

01 липня 2021 року набрав чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який дозволив продаж земель сільськогосподарського призначення.

28 червня 1996 р. була прийнята Конституція України, яка гарантує принцип рівності при набутті та реалізації права на землю громадянам, юридичним особами, територіальним громадами та державі, а також встановлює три форми власності на землю: державну, комунальну і приватну.

Під час дії мораторію існували проблеми у практичному використанні земель сільськогосподарського призначення. Оскільки спостерігалась значна концентрація земельних ділянок через оренду земельних часток (паїв) у громадян, які не користуються ними, що призводить до формування великих фермерських господарств, власники яких перш за все були зацікавлені у

надходженні прибутку, а не в цільовому та якісному використанні земель, не призводячи їх до виснаження та зниження відсотків вмісту гумусу у землі.

Земельна реформа паралельно пов'язана з економічною реформою, та є важливою для формування повноцінного економічного ринку. А. Мірошниченко у своїх працях зауважує, що мораторій був істотною перешкодою на шляху здійснення земельної реформи, успішне завершення якої неможливе без створення правових передумов для запровадження ринку обігу земель [9].

Мораторій на продаж сільськогосподарських земель був політично-правовим явищем. Політичним, тому що головним ідеологом його запровадження була Комуністична партія України. А правовим, тому що мораторій порушує одне з базових прав людини, а саме – вільно володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю.

Як відомо, у травні 2018 року у вердикті у справі "Зеленчук і Цицюра проти України" Європейський Суд з прав людини ухвалив, що держава, оголошуючи мораторій, не забезпечила справедливого балансу між інтересами суспільства і майновими правами громадян. А 22 серпня 2018 року рішення Європейського Суду набрало чинності, згідно з яким мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення визнаний таким, що порушує права людини [11]. Заявниками, з моменту набуття права власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення на які, і до сьогодні не можуть продати або змінити їх цільове призначення через дію мораторію. Оскільки заявники вбачали порушення їхнього права на мирне володіння своїм майном, гарантованого ст. 1 Протоколу №1 до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, вони звернулися до Європейського суду з прав людини за захистом своїх порушених прав. Кабінет міністрів України свою відповідь на дане рішення аргументував тим, що мораторій передбачався лише як перехідний етап на шляху до створення врегульованого ринку з продажу землі. Суд постановив, що для вирішення даного питання Україна мала достатньо часу та дійшов висновку, що країна не дотримується справедливого

балансу між суспільними інтересами та правом заявників на мирне володіння своїм майном, а отже визнав порушення ст. 1 Протоколу №1 до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод [10].

Тому, у своєму рішенні ЄСПЛ вказав, що Україна повинна вжити відповідні законодавчі та загальні заходи задля дотримання справедливого балансу між правами власників землі сільськогосподарського призначення та суспільними інтересами. Однак, Суд зауважив, що він не повинен визначати, як саме такий баланс має бути дотримано та що вільний ринок з обігу земель повинен бути введений негайно, а держава залишається вільною у виборі заходів, якими може бути виконано дане рішення.

Тож, можна дійти висновку, що таким рішенням ЄСПЛ лише визнав порушення встановленим мораторієм прав громадян на володіння, користування та розпорядження своїм майном, але не зобов'язав Україну скасувати мораторій. Оскільки не було встановлено ні конкретних заходів, ні строків їх вжиття. Україна як одна із країн-членів Ради Європи, взяла на себе зобов'язання виконувати рішення Європейського Суду, які є не рекомендаційними, а фактично – обов'язковими. Для будь-якої правової європейської держави визнання судом порушення нею прав людини є серйозним стимулом до дій [10], тому 31 березня 2020 року Верховна Рада України прийняла закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [12], а 01 липня 2021 року було відкрито ринок землі.

## **РОЗДІЛ II: КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### ***2.1. Етапи відкриття ринку землі***

З 1 липня 2021 року, набирає чинності Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», яким було відкрито ринок землі та дозволено громадянам вільно купувати та продавати землі сільськогосподарського призначення, які належать їм на праві приватної власності (внесено зміни до ст. 130, ст. 131 Земельного кодексу України) [12].

Відповідно до ст. 130 Земельного кодексу України набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: громадяни України; юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; територіальні громади; держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

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.

За будь-яких умов забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

1) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, - на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);

2) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

3) особами, які належать або належали до терористичних організацій;

4) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;

5) юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;

6) юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України;

7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України "Про санкції" у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;

8) юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом [13].

На першому етапі, з 01 липня 2021 року землі сільськогосподарського призначення можуть купувати лише фізичні особи – громадяни України.



Максимальний розмір земельної ділянки, яку можуть придбати громадяни становить 100 гектарів на особу.

Другим етапом передбачено можливість набувати право власності на земельні ділянки юридичними особами з 01 січня 2024 року, але з умовою, що вони створені і зареєстровані за законодавством України, їх учасниками є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. Максимальний розмір земельної ділянки – 10 тис. га.

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється [13].

## ***2.2. Алгоритм укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення***

Укладення цивільно-правових угод, що передбачає перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами, здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог ЗК України.

Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі, про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки.

При посвідченні угоди про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення перевіряється дотримання встановлених ЗК України вимог до набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, у тому числі обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа. Така перевірка здійснюється з використанням відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань. Якщо за результатами перевірки виявлено невідповідність таким вимогам, нотаріус відмовляє у посвідченні угоди.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню відповідно до вимог Цивільного кодексу України [14].

При укладенні договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення нотаріусу необхідно подати наступні документи:

1) документи, які підтверджують їх особу і громадянство України, а також реєстраційні номери облікових карток платників податків;

2) державний акт на право власності на землю, договір, свідоцтво про право на спадщину або інший документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;

3) документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки.

Також, з метою визначення загальної площі ділянок, які має право набути у власність одна особа, нотаріусу необхідно надати відомості та документи про перебування набувача у шлюбі, у тому числі зареєстрованому за кордоном, та про набуття землі сільськогосподарського призначення на праві спільної сумісної власності подружжя.

Нотаріус має право витребувати у потенційного покупця відомості та документи, що підтверджують джерела походження коштів для придбання земельної ділянки. Джерелами походження коштів для набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути: заробітна плата (грошове забезпечення); гонорари та інші виплати згідно з цивільно-правовими правочинами; дохід від підприємницької або незалежної професійної діяльності; дохід від відчуження майна; дивіденди; проценти; роялті; страхові виплати; виграші (призи) в азартні ігри, виграші (призи) у лотерею чи в інші розіграші, у букмекерському парі, у парі тоталізатора; призи (виграші) у грошовій формі, одержані за перемогу та/або участь в аматорських спортивних змаганнях; благодійна допомога; пенсія; спадщина; подарунки; кошти, отримані в позику (кредит); набуття права на знахідку або скарб; інші джерела, не заборонені законом.

До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

Оцінку земель проводить Держгеокадастр, яка складається з аналізу ґрунтів за різними параметрами: склад, кліматичні умови, розміщення.

Розрахунки провадяться виключно в безготівковій формі.

Не допускається набуття права власності на земельні ділянки за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності та документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право [13].

Відповідно до п. 172.1 Податкового кодексу України не оподатковується один раз протягом звітного податкового року, за умови перебування такого майна у власності платника податку більше трьох років, дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначені статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення [14].

### **РОЗДІЛ III: ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЛІ: ГАРАНТІЇ ТА НЕДОЛІКИ**

Відкриття ринку землі позитивно вплинуло на міжнародні відносини. Україна виконала одну із вимог Європейського Союзу, відкривши ринок землі. Відповідно до ст. 17 ЗУ «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» Суди застосовують при розгляді справ Конвенцію та практику Суду як джерело права [17]. Відповідно до ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном [18], а мораторій на продаж землі протягом тривалого часу порушував це право громадян України.

ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» закріплено наступні способи забезпечення гарантій громадян України:

1) заборона продажу земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих на тимчасово окупованих територіях України (крім передання їх у спадщину);

2) до 1 січня 2024-го набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть лише громадяни України, територіальні громади і держава;

3) до 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їхню нормативну грошову оцінку;

4) з 1 січня 2024 року набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть юридичні особи учасниками й бенефіціарами яких є громадяни України;

5) встановлено обмеження на площу земельної ділянки яку може придбати фізично особа – 100 га, юридична особа – 10 тис. га;

б) банки можуть набувати право власності на землю, але тільки у вигляді стягнення предмета застави за іпотечними договорами. Банки матимуть два роки на відчуження земельних ділянок, набутих ними через звернення стягнення;

7) земельну ділянку можуть конфіскувати, якщо особа набула у власність таку ділянку з порушенням передбачених законодавством положень, а правочин на набуття права власності можуть визнати недійсним;

8) якщо право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення набула особа, яка не мала на це законом наданого права, то вона має відчужити земельну ділянку протягом року з моменту набуття права власності на неї. Якщо особа не відчужила впродовж зазначеного строку таку земельну ділянку, її конфіскують за рішенням суду [19];

9) відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення створює передумови для детінізації економіки, оскільки усі операції купівлі-продажу таких земель будуть проходити законно та відкрито. Доходи, які отримуватимуть особи при продажі земельних ділянок сільськогосподарського призначення більше одного разу протягом календарного року, будуть оподатковуватись та приносити дохід до Державного бюджету [21, с. 334-335].

Однак, ринок землі має чимало недоліків, які відобразяться на середньому класі. У законодавстві недостатньо відображені питання захисту інтересів фермерів, які мали б стати основою не лише аграрної галузі, але й здорової та раціональної економіки країни загалом.

Обробляючи менше 40% загальної площі угідь України, фермери виробляють понад 60% її валового сільськогосподарського продукту. Саме фермери створюють на селі понад 100 тисяч робочих місць (а з урахуванням сезонності робіт у фермерських господарствах влітку на фермерських господарствах працюють і 200–230 тисяч українців), сплачують велику частку податків до місцевих бюджетів.

Інтереси фермерів не враховано й у законах, які є основою земельної реформи. Зокрема, не вжито заходів щодо запобігання аграрним монополіям.

Тобто, великі фермерські господарства матимуть ще більше можливостей поглинати дрібні та середні господарства, викупуваючи великі земельні ділянки сільськогосподарського призначення з кращими природними властивостями. Не запроваджено обмежень на купівлю землі на рівні районів і областей. Відтак у регіонах можуть виникати монополії одного землевласника.

Недієвими на практиці стануть обмеження на купівлю до 100, а пізніше й до 10 тисяч гектарів. Ті, у кого є можливості й гроші, фактично зможуть купити стільки землі, скільки їм буде потрібно тому, що законодавством передбачено лише те, що обмеження площі земельної ділянки розраховане на одну особу, а не на сім'ю і нічого не заважатиме придбавати будь-яку площу, оформивши по 100 га на родичів, знайомих чи своїх працівників. А коли на ринок допустять юридичних осіб і можна буде купувати вже по 10 тисяч гектарів, — реєструватимуть компанії десятками й зможуть придбати землю на них. За таких обставин фермери, які зараз орендують й обробляють земельні ділянки, після відкриття ринку не мають можливостей викупити цю землі, якими володіють потужні великі агрохолдинги. Їм залишається або орендувати землі в нового власника після появи такого, або шукати інші гектари, або закривати бізнес.

У фермерів відсутні кошти для придбання достатньо великих площ землі. Припустимо, купити кілька десятків гектарів малий підприємець ще може на заощаджені кошти, а вже на 100 га потрібен довгостроковий кредит, який банк йому майже напевне не надасть через відсутність кредитної історії й застави, а якщо й надасть, то під великі відсотки.

Іноземці, особи без громадянства чи іноземні юридичні особи можуть отримати доступ до придбання земельних ділянок скориставшись поняттям «довірче право власності», яке міститься в законі «Про внесення змін до деяких актів щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» [12]. Наприклад, іноземець створює фонд та залучає іноземні кредити й інвестує гроші в купівлю землі через довірче право, український власник землі буде діяти в інтересах

іноземного громадянина чи компанії, які зможуть опосередковано володіти землею.

Ризиком ухваленого закону є можливість купівлі землі державами, які потерпають від нестачі продовольства. В першу чергу це Китай. Сьогодні Китай є найбільшим партнером України. Сюди експортується майже 45% нашої сільськогосподарської продукції. До 2024 року в Китаї, за їхніми прогнозами, збільшиться споживання на 24%. Тобто, в цій країні зацікавлені в тому, щоб вирощувати більше продукції, тому вони робитимуть усе, щоб купити землю в Україні й самими вирощувати та самим себе годувати. Такі обставини мають місце з огляду на те, що це дешевше, ніж купувати в українського фермера. Китай уже має великі земельні масиви в Латинській Америці, Африці, Азії, біля берегів Японії [16].



## ВИСНОВКИ

В науковій роботі висвітлено основні етапи земельної реформи та їх часові рамки, наведено проблеми та перспективи відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Також, ми провели історико-правовий аналіз норм, що регулюють суспільні відносини у сфері землеволодіння, землекористування, землерозпорядження,

Земельне питання дуже актуальне для України. Тривалий час у нашій країні діяв мораторій щодо вільного продажу земель сільськогосподарського призначення. На даний час відбувається поетапне становлення ринку земель сільськогосподарського призначення відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». Цим Законом запроваджено поетапне скасування чинної заборони на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення в приватній власності з цілою низкою обмежень, які в основному зводяться до певних обмежень їх набуття визначеними суб'єктами, а також обмеження концентрації землі у великих розмірах в одних руках.

Україна не єдина держава, якій потрібно проводити реформу в земельних відносинах. Через такий процес пройшли майже всі країни Східної Європи, де за користуванням землею здійснювався жорсткий контроль державною владою. Потрібно відзначити, що майже в усіх державах, що сьогодні мають розбудоване економічно ефективне і сучасне землекористування, становлення державного регулювання ринку землі здійснювалося важким шляхом. Сучасна ринкова модель ринку землі стала результатом численних обговорень та різних експериментів, впровадження нових підходів, вибору форми земельних відносин із відміною чи встановленням певних обмежень.

Скасування мораторію було нагальною потребою та збільшило приплив інвестицій в українську економіку. Впровадження прозорих правових механізмів у цьому секторі, що допомагає фермерам ефективніше захищати та забезпечувати свої права.

Попит на землю стримується обмеженим колом покупців та відсутністю дешевих іпотечних позик для купівлі землі. Причиною незначного обсягу пропозиції на ринку землі є неспроможність більшості громадян продати свої паї у випадку наявного договору оренди і низька правова та фінансова грамотність населення. Успішний розвиток ринку землі в Україні вимагає належного державного регулювання. Для початку необхідно вирішити питання покращення якості доступу та наповненості кадастрових даних, розвитку іпотечного земельного кредитування, підвищення правової та фінансової грамотності населення. Необхідно розробити і затвердити порядок надання фінансової підтримки фізичним та юридичним особам для придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Слід зазначити, що чинним законодавством не вжито заходів щодо запобігання аграрним монополіям, тому інтереси малих фермерських господарств не є захищеними.

Обмеження, які стосуються земельних площ на одну особу можуть виявитись на практиці не ефективними, тому, що їх слід було б встановлювати на сім'ю, оскільки кожен із членів сім'ї зможе придбати земельну ділянку, та об'єднавшись з іншими її членами вести фермерське господарство, у якого в сукупності буде зосереджена значна площа земель.

Також, законом не перебачено те, що іноземні громадяни, особи без громадянства чи іноземні юридичні особи можуть придбавати земельні ділянки скориставшись довірчим правом власності.

Запуск ринку землі є доцільною інвестицією в майбутнє України, значним поштовхом до вдосконалення всіх соціально-економічних та аграрних сфер життя. Розвиток ринку землі є перспективним для сучасного суспільства, тому, що допоможе транспортній та соціальній інфраструктурі села та сільської місцевості.

Одним із позитивних аспектів є створення нових робочих місць. Адже, збільшення прямих інвестицій збільшує кількість працівників. При формуванні ринку землі та залученню прозорих інвестицій, податки на

сільськогосподарські землі, на процедури із землею, податки від економічної діяльності пов'язаних бізнесів та загального зростання економічної активності сільського населення зміцнює економічний розвиток держави.

Обмеження складу покупців земель сільськогосподарського призначення є обґрунтованими поряд із прозорими механізмами проведення аукціонів та грамотного оформлення документації, вони забезпечують збалансовану модель ринку землі, яка відповідатиме українським стратегічним інтересам.

Також, позитивними аспектами є те, що ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), є встановленою - вона не може бути меншою за їхню нормативну грошову оцінку, встановлено обмеження на площу земельних ділянок, які можуть бути зосереджені в одній фізичній чи юридичній особі.

Законом встановлені наступні ефективні способи захисту прав законних землевласників: якщо особа набула право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, але таке право не було надано їй законом, то така зобов'язана відчужити дану ділянку протягом двох років, якщо особа цього не зробила, то земельна ділянка конфіскується за рішенням суду.

На мою думку, найосновнішим із позитивних аспектів є те, що тепер усі доходи від договорів купівлі-продажу земель оподатковуються та наповнюють Державний бюджет, сприяють детінізації економіки нашої країни.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 року № 563-ХІІ. Дата оновлення: 22.09.2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#top> (дата звернення: 05.12.2021).
2. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 р. № 2200-ХІІ. Дата оновлення: 29.06.1992. URL: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#top](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#top) (дата звернення: 05.12.2021).
3. Про приватизацію земельних ділянок: Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92. Втрата чинності: 04.10.2006. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-92#top> (дата звернення: 05.12.2021).
4. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03 грудня 1999 року № 1529/99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99#top> (дата звернення: 05.12.2021).
5. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08 серпня 1995 року № 720/95. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95#top> (дата звернення: 05.12.2021).
6. Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки: Указ Президента України від 30 травня 2001 року № 372/2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/372/2001#top> (дата звернення: 05.12.2021).
7. Семчик В. І. Земельний кодекс України: наук.-практ. Коментар. Київ, 2003. 676 с. URL: <http://kul.kiev.ua/praci-2003-roku/zemelniy-kodeks-ukrajini-naukovo-praktichniy-komentar-za-red.-v.-i.-semchika.html> (дата звернення: 05.12.2021).
8. Про затвердження плану дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 № 1072-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1072-2011-p#top> (дата звернення: 05.12.2021).

9. Мірошниченко А.М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні: монографія. Алерта: ЦУЛ, 2009. 268 с. URL: <https://scholar.google.com.ua/citations?user=3vShHtIAAAAJ&hl=uk> (дата звернення: 05.12.2021).

10. Бортман О. Рішення ЄСПЛ щодо мораторію: чого чекати? *Юридична газета*. 30 травня 2018 року URL: [https://vkr.ua/ua/publication/rishennya\\_espl\\_schodo\\_moratoriyu\\_chogo\\_chekati](https://vkr.ua/ua/publication/rishennya_espl_schodo_moratoriyu_chogo_chekati) (дата звернення: 05.12.2021).

11. Набуло чинності рішення ЄСПЛ, яке оголошує мораторій на продаж землі в Україні порушенням прав людини. URL: <https://gordonua.com/ukr/news/politics/-nabulo-chinnostirishennja-jespl-ogoloshuje-moratorij-na-prodazh-zemli-v-ukrajini-porushennjamprav-ljudini-easybusiness-317938.html> (дата звернення: 05.12.2021).

12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#top> (дата звернення: 05.12.2021).

13. Земельний кодекс України. Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. Дата оновлення: 01.01.2022 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/stru#Stru> (дата звернення: 11.01.2022).

14. Податковий кодекс України. Закон України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI. Дата оновлення: 01.01.2022 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/conv#top> (дата звернення: 11.01.2022).

15. Цивільний кодекс України. Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. Дата оновлення: 01.01.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 11.01.2022).

16. Ринок землі. Які проблеми чекають на фермерів і як врятувати середній клас? URL: <https://lexinform.com.ua/dumka-eksperta/rynok-zemli-yaki->

[problemy-chekayut-na-fermeriv-i-yak-vryatuvaty-serednij-klas/](#) (дата звернення: 14.01.2022).

17. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України від 23 лютого 2006 № 3477-IV. Дата оновлення: 02.12.2012. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#top> (дата звернення: 14.01.2022).

18. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20 березня 1952 № 994\_535. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_535#top](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#top) (дата звернення: 14.01.2022).

19. Міфи для селян і «земельна конституція» від Зеленського. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/zemelna-konstytutsiya-vid-zelenskoho/31283065.html> (дата звернення: 14.01.2022).

20. Про внесення змін до деяких актів щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні: Закон України від 20 вересня 2019 № 132-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132-20#Text> (дата звернення: 14.01.2022).

21. Майка М. Б. Фінансово-правові механізми детінізації економіки України: організаційний аспект: *Матеріали 10-тої міжнародної науково-практичної конференції «Eurasian scientific congress»*. Барселона, 4-5 жовтня 2020. С. 332-336. URL: [https://scholar.google.com.ua/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=uk&user=EcaxDV sAAAAJ&citation\\_for\\_view=EcaxDV sAAAAJ;u-x6o8ySG0sC](https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=EcaxDV sAAAAJ&citation_for_view=EcaxDV sAAAAJ;u-x6o8ySG0sC) (дата звернення: 14.01.2022).

22. Заплітна І. А. Скасування заборони на відчуження земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власниками земельних часток (паїв): проблеми й перспективи: зб. наук. пр. : *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса. 2021, Випуск 91. С. 55-62. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/15644> (дата звернення: 14.01.2022).

23. Набув чинності закон про продовження земельного мораторію. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2019/02/7/645051/> (дата звернення: 19.05.2022).

24. Мораторій на продаж землі діятиме і надалі – Держгеокадастр. URL: <https://mind.ua/news/20205973-moratorij-na-prodazh-zemli-diyatime-i-nadali-derzhgeokadastr> (дата звернення: 19.05.2022).

25. Земельний кодекс України. Закон України від 18 грудня 1990 № 561-ХІІ. Втрата чинності: 01.01.2002. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12#Text> (дата звернення: 19.05.2022).