

# ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

УДК 349.41(045)

Ю. В. Корнєв,  
кандидат юридичних наук, доцент

В. П. Козирєва,  
кандидат юридичних наук, доцент

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Національний авіаційний університет  
проспект Космонавта Комарова, 1, 03680, Київ, Україна  
E-mail: korneev310@gmail.com, kozurevav@ukr.net

**Мета:** у статті досліджено поняття та сутність мораторію на продаж сільськогосподарських земель, визначені об'єкти мораторію та коло суб'єктів, на яких він розповсюджується. **Методи дослідження:** використані методи аналізу, порівняння та синтезу. **Результати:** висловлюється думка, що запровадження ринку землі можливе лише за наявності повної державної захищеності аграрія. Також здійснено аналіз впливу мораторію на економіку держави, сформульовані висновки щодо доцільності продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

**Ключові слова:** землі сільськогосподарського призначення, продаж земель, Земельний кодекс України, мораторій, право власності на землю, земельна реформа.

**Постановка проблеми та її актуальність.** В умовах сьогодення, економічна нестабільність країни призводить до постійного запровадження ринкових реформ, зокрема й земельної. Питання щодо запровадження ринку землі, протягом майже 20 років, гостро дискутується як на соціальному, так і на науковому рівні. Це презентується в різних аспектах, зокрема, в економічному, екологічному, організаційному та правовому. Одним із доволі важливих завдань сучасної земельної реформи в Україні є включення такого ресурсу, як земля, до економічного обороту й напрацювання прозорих інструментів його регулювання.

Питання мораторію на землю надалі залишається одним із найбільш дискусійних в Україні. У нього вплетено великі бізнес-інтереси, за які роками дискутують політики та аграрні магнати. Окремі особливості цих питань залишаються до кінця не розкритими, що зумовлює необхідність проведення подальшого аналізу.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Основні дослідження правового режиму земель сільськогосподарського призначення неодноразово відображалися у наукових працях Г. Балюк, А. Гетьмана, Т. Коваленко, П. Кулинич, А. Мірошниченка, О. Лисанець, Н. Титової, А. Третяка, О. Пендзин, М. Федорова, В. Юрчишина, М. Шульги та багатьох інших учених.

**Метою** статті є науковий аналіз сутності мораторію на продаж сільськогосподарських земель, вироблення пропозицій щодо доцільності його існування у сучасних українських реаліях.

**Виклад основного матеріалу.** На сьогоднішній день законодавство України відносить до земель сільськогосподарського призначення ті землі, які мають специфічне цільове призначення – використання їх, безпосередньо у сільськогосподарському виробництві. Відповідно до частини 1 статті 22 Земельного кодексу України, землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продук-

ції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

В умовах сьогодення, такі категорії земель, які є складовою частиною земельного фонду України, займають саме важливе значення, оскільки є основним засобом виробництва продуктів харчування, кормів для тварин і сировини для різних галузей промисловості. Це є головною особливістю та основним критерієм, що відрізняє їх від інших категорій земель, які використовуються як просторово-територіальний базис для розміщення відповідних об'єктів на їх території [1, с. 66].

Серед земель сільськогосподарського призначення виділяють особливо цінні продуктивні землі, до яких належать земельні ділянки з високородючими ґрунтами (чорноземи не еродовані, не солонцюваті, суглинкові на лісо-вих породах, лучно-чорноземні, незасвоєні, несолонцюваті суглинокові ґрунти, темносірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лісах і гелюваті, бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі, підзолисто-дернові суглинкові ґрунти, коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дренажні глибокі ґрунти Закарпаття). Такий тип ґрунтів, займає 27.8 млн. га країни (близько 46% території). З них 22 млн. га (приблизно 36,4%) – орні землі, придатні для ведення агробізнесу [1, с. 67].

Прийнятий 18 січня 2001 року Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» № 2242-III встановив, що до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України, власники земельних часток (паїв) тимчасово не можуть укладати угоди з купівлі-продажу, дарування земельної частки (паю) або іншим способом відчужувати ці частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб.

Але прийнятий 25 жовтня того ж 2001 року Земельний кодекс (№ 2768-III) не тільки визна-

чив термін такої заборони відчуження до 1 січня 2005 року, а й поширив його як на земельні частки (паї), так і на земельні ділянки для ведення сільського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва незалежно від форми власності. Спочатку заборона мала діяти до 1 січня 2005 року, проте згодом Законами від 06.10.2004 р. та від 19.12.2006 р. дія мораторію була продовжена, а Законами від 03.06.2008 р. та від 20.12.2011 р. мораторій фактично був зроблений безстроковим, оскільки його строк було продовжено до набрання чинності Законами України «Про державний земельний кадастр» та «Про ринок земель» [2, ст. 128].

На даний час, згідно останніх змін, положення про мораторій сформульовані в п. 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України.

До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2019 року, не допускається:

- 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, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження зазначених земельних ділянок та земельних часток (паїв) запроваджується за умови набрання чинності законом про обіг земель

сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, в порядку, визначеному законом.

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення) [3].

Як вбачається із даних положень, мораторій поширюється на відчуження таких видів земель сільськогосподарського призначення: земельних ділянок державної та комунальної власності; земельних ділянок приватної власності, наданих для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (зокрема, фермерського господарства); земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства; а також земельних часток (паїв).

При цьому під мораторій не підпадає відчуження таких видів земель сільськогосподарського призначення, як землі, надані громадянам на підставі ст. 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства та садівництва.

Мораторій не поширюється на відчуження земель сільськогосподарського призначення на підставі договору міни, за умови, що обидві сторони за договором міни відчужують земельні ділянки.

Крім того, мораторій не поширюється на такі види переходу права власності на землю, як успадкування ділянки за законом чи заповітом, вилучення (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб, а також у разі звернення стягнення на земельну ділянку за рішенням суду [4, с. 21-22].

Причому, невиконання іноземцями а також особами без громадянства щодо відчуження протягом року земель сільськогосподарського призначення, які були прийняті ними у спадщину, є правовою підставою для їх примусового вилучення.

З вищенаведеного випливає, що навіть після майже 20 років запровадження земельної реформи, приватизація земельних ділянок залишається одним із найактуальніших і проблемних питань.

Сьогодні, на науковому рівні, ця дискусія розділилася на два табори. Існування мораторію на продаж сільськогосподарських земель не знаходить підтримки у багатьох правознавців [5, с. 60-61], оскільки має цілу низку негативних наслідків:

- заблокована оптимізація землеволодінь і землекористувань, що утворюються внаслідок паювання земель сільськогосподарського призначення, стимулюються негативні явища землекористування – черезсмузжя, вкраплення, малоземелля, далекоземелля тощо;

- селяни старших вікових груп та їх спадкоємці не можуть реалізувати своє право власності на землю;

- знижується кредитоспроможність сільськогосподарських виробників через неможливість іпотечного кредитування.

Зазначається, що заборона відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення є шкідливою для економіки і держави в цілому, оскільки через відсутність повноцінного ринку земель щорічно не використовується понад 2 млн. га орних земель.

Противники мораторію також аргументують це тим, відповідно до ст. 14 Конституції України [6] «Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону», а згідно ч. 1 ст. 41 Конституції України «Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності».

Відомий противник мораторію на продаж сільськогосподарських земель А.М. Мірошніченко на своєму сайті [7, с. 141] зазначає, що обмеження чи навіть позбавлення власників можливості розпоряджатися їхніми земельними ділянками фактично в багатьох випадках означає позбавлення власника більшої частини благ, які могло б принести йому здійснення права власності.

Така ситуація матиме місце, скажімо, коли особа володіє невеликою за площею ділянкою сільськогосподарського призначення, яку економічно недоцільно використовувати за цільовим призначенням. Адже середній розмір земельної частки (паю) в Україні складає 4 га. Водночас, за даними Інституту аграрної економіки, оптимальний розмір господарства зернового та зерново-буряківничого напрямів становить 300-400 га, а при розмірі земельної ділянки менше 55 га, тваринництво на ній буде збитковим [8, с. 251–252].

Однак, думка прибічників є більш аргументованою. Науковець О. Літошенко надає низку негативних явищ суспільно-економічного характеру, які можуть виникнути при його скасуванні [8, с. 288-290] і полягає в тому, що сучасна політика країни у разі зняття мораторію призведе до:

- скуповування значних площ сільськогосподарського призначення фінансово-промисловими групами, що матиме своїм наслідком обезземелення селян та утворення іноземних підприємств з найманими працівниками;

- концентрації значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ під час переходу застав нової землі у власність заставоотримувача;

- спекуляції із земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення будуть скуповуватися фінансовими спекулянтами із метою подальшого перепродажу за більш високу ціну, що призведе до зростання вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію.

Такі вчені, як В. Месель-Веселяк, С. Рибалко вважають, що господарювати на орендованій землі нічого не заважає, і пропонують не поспішати із вирішенням питання про ринок землі. В. Ярмоленко виступає за законодавче скасування приватної власності на землю та повернення землі місцевим органам самоврядування, які надавали б землю в оренду й акумулювали земельну ренту для вирішення проблем соціального розвитку регіону, землеустрою та екології [9, с. 284].

Також, важливим є те, що запровадження ринку землі є однією із вимог МВФ щодо

надання фінансової допомоги країні. На сьогоднішній день, виконання цієї вимоги призведе до повної втрати країною самостійності.

Однак у період складної економічної кризи приватизація державних підприємств та продаж землі стане єдиним способом наповнення державного бюджету країни. В такому разі може повторитись ситуація, яка склалася із запровадженням ринку експорту дров, що відкрила контрабандний канал для вивозу в ЄС лісу-кругляку [10].

Найголовніше – це те, що земля є народним багатством, надбанням, і тому дохід від неї взагалі й від її продажу зокрема має спрямовуватися на задоволення суспільних потреб, а не на збагачення окремих осіб. Також загостриться питання продовольчої безпеки держави, особливо, коли буде знято мораторій на купівлю землі іноземцями.

Можна зробити висновок, що на сьогоднішній день єдиної думки щодо скасування мораторію не існує, необхідна наукова обґрунтованість і доцільність рішень щодо запуску ринку землі. До сьогодні не зрозуміло, чи будуть обмеження на максимальну кількість земельних ресурсів, які можуть бути зосереджені в одних руках? Чи буде дозволено іноземцям купувати землі? Хто буде перевіряти прозорість угод на покупку землі тощо.

У своїх коментарях економіст Олег Пендзин застерігає, що «... все це може створити передумови для зосередження великого обсягу земель в одних руках, і не обов'язково українських, ми будемо українцями на чужій землі». Крім того, економіст вважає «... не варто відкривати ринок на низьких позиціях: девальвація гривні ставить в неконкурентне положення українського фермера проти великого бізнесу та іноземців».

**Висновки.** Здійснюючи аналіз наукових публікацій відомих науковців, економістів, враховуючи позитивні і негативні сторони існуючого мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, можна зробити висновок, що на даний час існують багато питань, що потребують подальшого вивчення й вирішення. Зокрема, мораторій стримує розвиток сільської місцевості та сільського господарства, перешкоджає перерозподілу земельних

ресурсів до більш ефективного власника та виробника, знижує ціну оренди та доходи власників, а також обмежує доступ до кредитних ресурсів. За таких умов в землевласників немає стимулів до інвестування в розвиток такої землі. Однак ця проблема впливає з іншої, а саме економічної кризи, та поширення тіньової економіки в країні. Держава ніяк не захистить права землевласників від викупу їх земель великими компаніями, і призведе до збагачення осіб правлячої верхівки, шляхом продажу ґрунтів в країні Європи. Це призведе до повного знищення сільськогосподарського потенціалу України. Однак в будь-якому випадку, вирішення існуючої проблеми буде торкатися геополітичних та економічних інтересів. Тому важливим і нагальним сьогодні є закріплення правових та організаційних основ у сфері ринку земель та врегулювання відповідних відносин. Для цього необхідна політична воля, до прийняття правильних та виважених рішень.

#### Література

1. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар. Станом на 12 лютого 2018 року / за заг. ред. І.В. Гиренко. – К.: Вид. дім «Професіонал», 2018. – 688 с.
2. Заставнюк Л. Організаційно-економічні засади формування системи раціонального використання і охорони земельних ресурсів у агроформуваннях ринкового типу / Л. Заставнюк, О. Зигрій // Інноваційна економіка. – Тернопіль, 2015. – № 2 [57]. – С. 128-133.
3. Про внесення зміни до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель: Закон України від 07.12.2017 р. № 2236-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2017. – № 31. – Ст. 801.
4. Зигрій О. Правові аспекти мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення / О. Зигрій // Стратегічно-інноваційний розвиток суб'єктів економічної системи в умовах глобалізації: зб. тез I Міжнародної науково-практ. інтернет-конф., (16-18 листопада 2016 р.). – Кременчук: КрНУ, 2016. – С. 271–273.
5. Кулинич П.Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти / П.Ф. Кулинич // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 28–38.
6. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
7. Мірошниченко А.М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні: монографія / А.М. Мірошниченко. – К.: Алерта, ЦУЛ, 2009. – 268 с.
8. Організація виробництва і аграрного бізнесу в сільськогосподарських підприємствах / за ред. проф. Азізова С.П. – К.: ІАЕ УААН, 2001. – 340 с.
9. Літошенко О. Проблема мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення / О. Літошенко // Правове регулювання економіки. – 2014. – № 14. – С. 284–293.
10. Кузьмін Р.Р. [<https://www.facebook.com/RRKuzmin/photos/ющенко-vs-кравчук-чья-нация-уникальнее-помните-как-ющенко-назвал-украинцев-уникал/1829309793811971/>]. – 10.10.2018.

#### References

1. Zemel'nyj kodeks Ukrainy. Naukovo-praktychnyj komentar. Stanom na 12 ljutogo 2018 roku / za zag. red. I.V. Gyrenko. – K.: Vyd. dim «Profesional», 2018. – 688 s.
2. Zastavnjuk L. Organizacijno-ekonomichni zasady formuvannja systemy racional'nogo vykorystannja i ohorony zemel'nyh resursiv u agroformuvannjah rynkovogo typu / L. Zastavnjuk, O. Zygrij // Innovacijna ekonomika. – Ternopil', 2015. – № 2 [57]. – S. 128-133.
3. Pro vnesennja zminy do rozdilju X «Perehidni polozhennja» Zemel'nogo kodeksu Ukrainy shhodo prodovzhennja zaborony vidchuzhennja sil's'kogospodars'kyh zemel': Zakon Ukrainy vid 07.12.2017 r. № 2236-VIII // Vidomosti Verhovnoi' Rady Ukrainy. – 2017. – № 31. – St. 801.
4. Zygrij O. Pravovi aspekty moratoriju na prodazh zemel' sil's'kogospodars'kogo pryznachennja / O. Zygrij // Strategichno-innovacijnyj rozvytok sub'ektiv ekonomichnoi' systemy v umovah globalizacii': zb. tez I Mizhnarodnoi' naukovo-prakt. internet-konf., (16-18 lystopada 2016 r.). – Kremenчук: KrNU, 2016. – S. 271–273.
5. Kulynych P.F. Pravochyny shhodo zemel'nyh diljanok: dejaki teoretychni ta praktychni aspekty / P.F. Kulynych // Zemel'ne pravo Ukrainy. – 2006. – № 4. – S. 28–38.

6. Konstytucija Ukrai'ny vid 28.06.1996 r. // Vidomosti Verhovnoi' Rady Ukrai'ny. – 1996. – № 30. – St. 141.

7. Mirosnuchenko A.M. Kolizii' v pravovomu reguljuvanni zemel'nyh vidnosyn v Ukrai'ni: monografija / A.M. Mirosnuchenko. – K.: Alerta, CUL, 2009. – 268 s.

8. Organizacija vyrobnyctva i agrarnogo biznesu v sil's'kogospodars'kyh pidprijemstvah / za red. prof. Azizova S.P. – K.: IAE UAAN, 2001. – 340 s.

9. Litoshenko O. Problema moratoriju na prodazh zemel' sil's'kogospodars'kogo pryznachennja / O. Litoshenko // Pravove reguljuvannja ekonomiky. – 2014. – № 14. – S. 284–293.

10. Kuz'myn R.R. [<https://www.facebook.com/RRKuzmin/photos/jushhenko-vs-kravchuk-ch'ja-nacyja-nykal'neepomnyte-kak-jushhenko-nazval-ukrayncev-nykal/1829309793811971/>]. – 10.10.2018.

Yu. Korneev, V. Kozyreva

## LEGAL REGULATION OF SALES OF LAND FACILITIES AGRICULTURAL APPOINTMENT IN UKRAINE

National Aviation University  
Kosmonavta Komarova Avenue, 1, 03680, Kyiv, Ukraine  
E-mail: korneev310@gmail.com, kozurevav@ukr.net

**Purpose:** the article explores the concept and essence of a moratorium on the sale of agricultural land, defines the objects of the moratorium and the circle of subjects on which it is distributed. **Methods of research:** used methods of analysis, comparison and synthesis. **Results:** it is suggested that the introduction of the land market is possible only in the presence of full state protection of agrarian sector. The analysis of the impact of the moratorium on the state economy has also been made, conclusions have been formulated on the expediency of extending the moratorium on the sale of agricultural land.

Nowadays, the legislation of Ukraine refers those lands that have a specific intended purpose to agricultural lands - their use is allowed, directly in agricultural production. In accordance with part 1 of Article 22 of the Land Code of Ukraine, agricultural land is recognized as land for agricultural production, agricultural research and development activities, the placement of the corresponding production of infrastructure, including the infrastructure of wholesale agricultural markets, or intended for these purposes.

Purchase and sale or other means of alienation of the abovementioned land plots and land shares shall be introduced in accordance of the enactment of the law on the circulation of agricultural land, but not earlier than January 1, 2016, in accordance with the procedure established by the law.

We can conclude that nowadays, there is no consensus on the abolition of the moratorium does exist; it is necessary to substantiate scientifically and expediency of decisions on the launch of the land market. Until now, it is not clear whether there will be restrictions on the maximum amount of land resources that can be concentrated in one's hands? Will foreigners be allowed to buy land? Who will check the transparency of land purchase deals, etc.?

By analyzing the scientific publications of well-known scientists, economists, taking into account the positive and negative aspects of the existing moratorium on the sale of agricultural land. However, in any case, addressing the current problem will affect geopolitical and economic interests. Many issues according to this field of study require further study and resolution. Therefore, it is important and urgent today to consolidate the legal and organizational foundations in the land market.

**Keywords:** agricultural land, land sale, land code of Ukraine, moratorium, land ownership, land reform.