

М. О. Спіжова,
кандидат юридичних наук

РИНОК ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Національний авіаційний університет
проспект Космонавта Комарова, 1, 03680, Київ, Україна
E-mail: mariya-pokrovskaya@ukr.net

Мета: у статті досліджується проблематика ринку землі сільськогосподарського призначення, наявність мораторію на обіг земель цієї категорії та легітимні способи купівлі-продажу таких земель, перспективи розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення, та наслідки його відкриття на території України. Аналізуються погляди вчених на поставлені питання цивільного та земельного права. **Методи дослідження:** визначається сучасний стан ринку землі сільськогосподарського призначення, виокремлюються вже існуючі способи купівлі-продажу землі цієї категорії, здійснюється аналіз законодавства у цій сфері, зроблені пропозиції по врегулюванню цього питання. **Результати:** виокремлюються шляхи подальшого розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення. Робиться висновок про необхідність відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення та законодавчого врегулювання обігу землі цієї категорії. **Обговорення:** проблеми національного регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення та міжнародного досвіду вирішення цієї проблеми.

Ключові слова: ринок землі сільськогосподарського призначення, мораторій на обіг, купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення, законодавче врегулювання ринку землі сільськогосподарського призначення, законні способи купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення.

Постановка проблеми та її актуальність. Україна є аграрною державою, яка займає одне з перших місць у світі за кількістю та рівнем врожайності зернових культур. За даними інформаційного агентства «Інтерфакс – Україна», урожай зернових в Україні в 2017 році за попередніми даними (станом на 31 січня 2018 року) становив 61,28 млн тон. [1]. Разом з цим, аграрії є основними платниками податків до державного бюджету України. Як повідомила Державна фіскальна служба України, за 2015 рік аграрна галузь перерахувала до Державного бюджету 14,392 млрд грн, а за перший квартал 2016 року – 12,116 млрд грн. Це підтверджують і офіційні дані. Так, за даними экс-міністра аграрної політики, за перше півріччя 2016 року аграрії сплатили 9,9 млрд грн податків до бюджетів всіх рівнів. «Ця цифра становить 4% від усіх надходжень за перше півріччя (238,3 млрд грн), тобто платежі аграріїв до бюджету перевищили показники надходжень від операцій із нерухомим

майном, сфери інформації та комунікацій, будівництва тощо» [2]. За словами президента Асоціації фермерів та землевласників України Івана Томича, існує відповідний критерій визначення, хто найбільше серед сільськогосподарських виробників наповнює казну. Це податок на 1 га, відповідно до якого найбільше податків до державного бюджету платять фермери і середні сільськогосподарські підприємства [3]. Отже аграрні виробники є визначальними платниками податків до державного бюджету України.

Але необхідно зазначити наступне. Відповідно до положень Конституції, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується, це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [4]. Отже номінально право власності на землю існує, купити та продати земельну ділянку можливо, але якщо це стосується земель сільськогос-

сподарського призначення, фактично купити земельну ділянку цієї категорії – неможливо. Але ж колосальна кількість аграрних виробників України – це аграрії-одноосібники, мали сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства. Майже всі ці сільськогосподарські виробники обробляють земельні ділянки, які знаходяться в оренді, перебуваючи орендарями значних площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Право власності практично на дев'яносто відсотків земель сільськогосподарського призначення належать громадянам України на підставі Державних актів на землю (до 2013 року включно) або Витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Найчастіше власники цих земельних ділянок не мають економічних та фізичних можливостей обробляти ці земельні ділянки, а власність як відомо обтяжує, у цьому випадку – земельним податком та обов'язком догляду. Таким чином, власники зобов'язані сплачувати щорічно земельний податок, не отримуючи жодного доходу із землі, яка їм належить, а мати тільки витрати. Така ситуація змушує власників земель сільськогосподарського призначення передавати їх сільськогосподарським виробникам в оренду на підставі цивільно-правового договору оренди. Об'єктивно це є вимушений крок, який не приносить значних прибутків власникам земельних ділянок, а аграріям – орендарям земель щорічно завдає збитки приблизно на 20-25% від загального об'єму доходу. Здавалося б вихід з цієї існує і відповідь лежить на поверхні: вільний обіг земель сільськогосподарського призначення та відкриття ринку землі. Але реалізація цього на практиці в сьгоднішніх українських реаліях – проблема складна.

Аналіз досліджень і публікацій. Визначена нами проблематика вже достатньо довго досліджується українськими вченими-юристами як у призмі цивільно-правових, так і земельно-правових відносин. Серед них варто назвати: М. В. Шульгу, А. М. Мирошніченко, В. Єрмоленко, В. І. Семчика, В. В. Луць та інші. Але, не зважаючи на значну кількість досліджень, єдиної думки серед науковців та юристів-практиків не існує.

Метою цієї статті є аналіз сучасного стану ринку землі сільськогосподарського призначен-

ня та визначення правових механізмів для його практичної реалізації на теренах України.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, в Україні продовжений мораторій на обіг (купівлю-продаж та відчуження іншими способами земельних ділянок сільськогосподарського призначення та на внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств) земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2019 року [5] Але закріплення мораторію на законодавчому рівні не виключає існування «тіньового ринку землі сільськогосподарського призначення» та можливостей законно оминати заборону купівлі-продажу земель цієї категорії. До легальних способів обігу земель сільськогосподарського призначення можна віднести:

1. Спадкування земель сільськогосподарського призначення на підставі закону або заповіту;

2. Укладення цивільно-правового договору міни. Але в цьому випадку обов'язково необхідно дотримуватися умови про обмін земельних ділянок однакових категорії земель.

3. Договір оренди земельної ділянки. На сьогодні це один із найрозповсюджених способів ухилення від мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення. Теоретично орендар набуває тільки одну зі складових права власності: право користування земельною ділянкою, право ж володіння та розпорядження – залишається у орендодавця-власника земельної ділянки. На практиці усі договори оренди, відповідно до ЗУ «Про оренду землі» [6], укладаються строком від 7 до 49 років. Якщо договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення укладений строком на 49 років з правом першочергового викупу земельної ділянки у випадку відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, це фактично є викуп цієї земельної ділянки. Окремо слід звернути увагу на «право розпорядження», як один з елементів права власності. Фактично навіть власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення, у зв'язку з дією мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення не має можливості повноцінно реалізувати своє право розпорядження такою зе-

мельною ділянкою. По суті – це є обмеження його конституційних прав.

4. Договір емфітевзису. Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке посвідчується договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування. Договір емфітевзису є спеціальним різновидом договору оренди, у якому чітко визначений напрям користування земельною ділянкою – для сільськогосподарських потреб. Визначальною особливістю емфітевзису є те, що він завжди слідує за об'єктом (земельною ділянкою) незалежно від зміни його власника.

5. Договір застави, відповідно до положень якого кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (ч. 1 ст. 572 ЦК України) [7]. Застава – це один зі способів забезпечення виконання зобов'язання. Так, наприклад, власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення може позичити певну грошову суму у іншої особи і задля забезпечення виконання зобов'язання позички, передати у заставу майно, яке належить йому на праві власності – земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

6. Як зауважують дослідники, одним зі способів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, є доведення того, що такий договір був укладений у період з 1 січня 2008 року по 13 січня 2008 року, оскільки в цей час мораторій не діяв. Фактично в цей період сторони могли укласти між собою угоди про відчуження земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, позивач може звернутися до суду з вимогою про примусове відчуження земельної ділянки, обґрунтовуючи це тим, що на початку січня 2008-го він уклав із власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення договір купівлі-продажу, передав продавцю (власнику земельної ділянки) гроші, що підтверджується розпискою, і домовився по-

свідчити договір нотаріально. Однак продавець ухилився від такого посвідчення і до нотаріуса не з'явився. Згідно з ч. 2 ст. 220 ЦК України, якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна зі сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається [7]. Тому цілком можливо, що суд задовольнить вимоги позивача, навіть якщо такого договору насправді укладено не було у вказаний період часу [8]. Однак цей спосіб має свої недоліки, оскільки для звернення в суд з зазначеною вимогою необхідно дотримуватися строків позовної давності. Навряд чи у позивача буде достатньо підстав подовжити строки позовної давності з 2011 до 2018 року. Разом з цим, з цього приводу актуальним є рішення Верховного Суду України, згідно з яким такі позови не слід задовольняти, оскільки договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

Висновки. Підсумовуючи вищевикладене, слід вказати наступне. Незважаючи на існування зазначених способів купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, практика свідчить про необхідність врегулювання відносин у сфері обігу вищевказаної категорії земель. Необхідно на законодавчому рівні врегулювати вказані правовідносини шляхом прийняти низки законодавчих актів. По-перше, Закону України «Про ринок земель сільськогосподарського призначення», або ЗУ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», та ЗУ «Про врегулювання державних кредитних операцій, спрямованих на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення». Серед зазначених перспективних законодавчих актів, вже існує декілька законопроектів, зареєстрованих у Верховній Раді України. Зокрема, зареєстровано законопроект «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 13 грудня 2016 року № 5535 [10], а також альтернативний законопроект «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 28 грудня 2016 № 5535-1 [11]. Прийняття відповідних законопроектів та остаточне врегулювання обігу земель сільськогосподарського при-

значення сприятиме колосальним надходженням до Державного бюджету, легалізації податку з доходів фізичних осіб та земельного податку, а також наповненню Бюджету шляхом сплати державного мита при укладенні та реєстрації договорів купівлі – продажу земель зазначеної категорії, розвитку інфраструктури сільської місцевості, створенню нових робочих місць, відповідальному та дбайливому ставленню до землі, та залученню іноземних інвесторів.

Література

1. *Врожай* зернових в Україні в 2017 р. становив 61,3 млн тонн / Інформаційне агентство «INTERFAX-Україна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ua.interfax.com.ua/news/economic/481436.html>.

2. *Аграрії* сплатили 10 млрд грн податків до держбюджету / AgroPolit. Com. Гаряча агрополітика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agropolit.com/news/1973-agrariyi-splatili-10-mlrd-grn-podatkov-do-derjbyudjetu>.

3. *Податкова* реальність в АПК, або як стару систему знищили, а про нову – забули / AgroPolit.Com. Гаряча агрополітика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agropolit.com/spetsproekty/155-podatкова-realnist-v-apk-stara-sistema-znischena--pro-novu-zabuli>.

4. *Конституція* України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr>.

5. *Земельний* кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

6. *Про оренду* землі: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

7. *Цивільний* кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

8. *Рахнянська Т.* Сім способів законно купити землю с/г призначення [Текст] / Т. Рахнянська // Юридична газета. – 2015. – № 1/2 (20 січня). – С. 26-27.

9. *Зарубіжний* досвід: ринок земель сільськогосподарського призначення в Угорщині і перспективи його застосування в Україні [Текст] // Земельне право України. Теорія і практика. – 2011. – № 3. – С. 59-60.

10. *Проект* Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, від 13 грудня 2016 р. № 5535 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.

11. *Альтернативний* Проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення від 28 грудня 2016 р. № 5535-1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60829.

12. *Організаційно-правові* засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні [Текст]: монографія / Інститут держави і права ім. В.М. Корецького, Національна академія наук України; за ред. В. І. Семчика. – К.: Юрид. думка, 2006. – 264 с.

References

1. *Vrozhaj* zernovih v Ukrayini v 2017 r. stanoviv 61,3 mln ton. // Informacijne agenstvo «INTERFAX-Ukrayina» [Electronic resource]. – Rezhim dostupu: <http://ua.interfax.com.ua/news/economic/481436.html>.

2. *Agrariyi* splatili 10 mlrd grn podatkiv do derzhbyudzhetu // AgroPolit. Som.Garyacha agropolitika [Electronic resource]. – Rezhim dostupu: <https://agropolit.com/news/1973-agrariyi-splatili-10-mlrd-grn-podatkov-do-derjbyudjetu>.

3. *Podatkova* realnist v APK, abo yak staru sistemu znishili, a pro novu – zabuli // AgroPolit. Som.Garyacha agropolitika [Electronic resource]. – Rezhim dostupu: <https://agropolit.com/spetsproekty/155-podatкова-realnist-v-apk-stara-sistema-znischena--pro-novu-zabuli>.

4. *Konstituciya* Ukrayini // Vidomosti Verhovnoyi Radi Ukrayini / 1996, № 30, St. 141 [Electronic resource]. – Rezhim dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr>.

5. *Zemelnyj* kodeks Ukrayini // Vidomosti Verhovnoyi Radi Ukrayini / 2002, № 3-4, St. 27 [Electronic resource]. – Rezhim dostupu: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

6. *Pro orendu zemli*: Zakon Ukrayiny // Vidomosti Verhovnoyi Radi Ukrayini, 1998, № 46-47, St. 280 [Electronic resource]. – Rezhim

dostupu: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

7. *Civilnij kodeks Ukrainy* // Vidomosti Verhovnoi Radi Ukraini, 2003, №№ 40-44, St. 356 // rezhim dostupu: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

8. *Rahnyanska T.* Sim sposobiv zakonno kupiti zemlyu s/g priznachennya [Tekst] / T. Rahnyanska // *Yuridichna gazeta*. – 2015. – № 1/2 (20 sichnya). – S. 26-27.

9. *Zarubizhnij dosvid: rinok zemel silskogospodarskogo priznachennya v Ugorshini i perspektivi jogo zastosuvannya v Ukraini* [Tekst] // *Zemelne pravo Ukraini. Teoriya i praktika*. – 2011. – № 3. – S. 59-60.

10. *Proekt Zakonu pro obig zemel silskogospodarskogo priznachennya, vid*

13 grudnya 2016 r. № 5535 [Electronic resource]. – Rezhim dostupu: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.

11. *Alternativnij Proekt Zakonu pro obig zemel silskogospodarskogo priznachennya vid 28 grudnya 2016 r. № 5535-1* [Electronic resource]. – Rezhim dostupu: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60829.

12. *Organizacijno-pravovi zasadi rozvitku agrarnogo i zemelnogo rinkiv v Ukraini* [Tekst]: monografiya / Institut derzhavi i prava im. V.M. Koreckogo, Nacionalna akademiya nauk Ukraini; za red. V.I. Semchika. – Kiyiv: Yurid. dumka, 2006. – 264 s.

РЫНОК ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Национальный авиационный университет
проспект Космонавта Комарова, 1, 03680, Киев, Украина
E-mail: mariya-pokrovskaya@ukr.net

Цель: в статье исследуется проблематика рынка земли сельскохозяйственного назначения, существование моратория на оборот земель этой категории и легитимные способы купли-продажи таких земель, перспективы развития рынка земли сельскохозяйственного назначения, последствия его открытия на территории Украины. Анализируются взгляды ученых на определенные вопросы гражданского и земельного права. **Методы исследования:** определяется современное положение рынка земли сельскохозяйственного назначения, выделяются уже существующие способы купли-продажи земли этой категории, делается анализ законодательства в этой сфере, выносятся предложения по урегулированию этого вопроса. **Результаты:** определяются пути дальнейшего развития рынка земли сельскохозяйственного назначения. Делается вывод о необходимости открытия рынка земли сельскохозяйственного назначения и законодательного урегулирования оборота земли этой категории. **Обсуждение:** проблемы национального регулирования рынка земли сельскохозяйственного назначения и международного опыта решения этих проблем

Ключевые слова: рынок земли сельскохозяйственного назначения, мораторий на обращение, куплю-продажу земли сельскохозяйственного назначения, законодательное урегулирование рынка земли сельскохозяйственного назначения, законные способы купли-продажи земли сельскохозяйственного назначения.

M. Spizhova

AGRICULTURAL LAND CURRENT SITUATION AND PROSPECTS

National Aviation University
Kosmonavta Komarova Avenue, 1, 03680, Kiev, Ukraine
E-mail: mariya-pokrovskaya@ukr.net

Purpose: the article examines the problems of the agricultural land market, the existence of the moratorium on the turnover of this category of land and the legitimate ways of buying and selling such lands, the prospects for the development of the agricultural land market, the consequences of its opening on the Ukrainian territory. The views of scientists on certain issues of civil and land law are analyzed. **Research methods:** to determine the current situation of the agricultural land market, to identify existing ways of buying and selling land in this category, to analyze the legislation in this area, and to make proposals on the settlement of this issue. **Results:** the way of the further development of the agricultural land is determined. It is concluded that it is necessary to open a market for agricultural land and to settle the land turnover of this category legislatively. **Discussion:** the problems of national regulation of the agricultural land market and international experience in solving these problems.

Keywords: agricultural land market, moratorium on circulation, buying and selling of agricultural land, legislative regulation of the agricultural land market, legal methods of buying and selling of agricultural land.