

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Києво-Могилянська академія»
Факультет правничих наук
Кафедра приватного права

Магістерська робота
освітній ступінь - магістр

на тему: **«ПРАВОВІ АСПЕКТИ МОДЕЛІ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ»**

«Law Aspects of Model of Farmland Market in Ukraine»

Виконав: студент 2-го року навчання,
спеціальності 081 «Право»
Бочаров Кирило Віталійович

Керівник: Федосєєва Т. Р.
кандидат юридичних наук, доцент

Рецензент _____

Магістерська робота захищена

з оцінкою « _____ »

Секретар ЕК _____

« ____ » _____ 2021 р.



Київ - 2021

Декларація

академічної доброчесності
студента ІАУКМА

Я, Ботаров Кирило Віталійович, студент 2 року навчання спеціальності «Право», адрес електронної пошти [kyrylo.bocharov@ukma.edu.ua](mailto:bocharov@ukma.edu.ua),

— підтверджую, що написана мною магістерська робота на тему «Правові аспекти моделі ринку земель цивільно-судового призначення в Україні» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, передбачених п. 3.1.1-3.1.6 Положення про академічну доброчесність ІАУКМА від 07.05.2018 року

зі змістом якого ознайомлений,

— підтверджую, що надаю свою електронну версію роботи в онлайн-системі і згоден на перевірку;

— згоден на перевірку моєї роботи та відповідності критеріям академічної доброчесності, у тому числі наявності порівняння з іншими роботами та оформлення звіту порівняння за допомогою електронної системи Unicheck;

— згоден на архівування моєї роботи в репозитарій та дзвікати університету для порівняння з іншими роботами.

12.05.2021



Ботаров К.В.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ.....	3
ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. КЛЮЧОВІ ЕТАПИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ.....	7
1.1. Створення ринку земель с/г призначення в Російській імперії.....	7
1.2 Скасування ринку землі за часів УНР та радянської влади.....	9
1.3 Проведення земельної реформи в Україні	14
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ ВРЕГУЛЮВАННЯ МОДЕЛІ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ.....	26
2.1. Сучасний стан правового регулювання обігу земель с/г призначення	26
2.2. Основні аспекти нової моделі ринку земель с/г призначення.....	36
2.3. Законодавчі ініціативи щодо впровадження нової моделі ринку земель с/г призначення	46
РОЗДІЛ 3. ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ.....	60
3.1. Правове регулювання обігу земель с/г призначення в ЄС	60
3.2. Правове регулювання ринку земель с/г призначення в деяких інших країнах	66
ВИСНОВКИ.....	74
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	78

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

С/г – сільськогосподарський;

ЄКПЛ – Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод;

Закон про ринок землі – Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»;

Проект № 3205-2 - проект Закону України про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві № 3205-2;

Проект № 2195 - проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони № 2195;

Проект № 2194 – проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин № 2194;

AFIDA - Agriculture Foreign Investment Disclosure Act 1978.

ВСТУП

Актуальність теми дослідження зумовлена законодавчими змінами, за результатом яких підлягає скасуванню мораторій на продаж земель с/г призначення та запроваджується з 1 липня 2021 року ринок землі в Україні. Так, вперше за 20 років власники с/г землі отримають можливість повністю реалізувати своє право власності та відчужити належні їм земельні ділянки. Водночас, запровадження ринку викликає багато проблем правового характеру. Зокрема, потребують з'ясування ряд питань, як то чи буде ефективною запроваджувана модель, чи дозволить вона отримати найбільший зиск економіці України, чи виправить запровадження ринку наявні проблеми в правовому регулюванні обігу земель с/г призначення? Такі питання становлять значний науковий інтерес, а відтак вони є предметом наукових пошуків науковців України та світу. Сформувалось багато різних поглядів щодо мораторію на продаж земель с/г призначення та запровадженого ринку, а тому це питання потребує належного опрацювання. Так, йому приділяли свою увагу такі вчені як А. М. Третяк, А. М. Мірошніченко, М. В. Шульга, О. С. Літошенко, О. Зигрій, О. Нів'євський, П. Ф. Кулинич та багато інших. Разом з тим, такі дослідження стосуються лише окремих аспектів обраної проблематики і за межами уваги науковців залишилась низка питань, які потребують вирішення. Також, у зв'язку з великою кількістю законопроектів та пропонуванних змін щодо майбутнього ринку, постійною є потреба у переосмисленні сформованих підходів, узагальненні практики у цій сфері тощо.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що склались в сфері реалізації права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення.

Предметом роботи є особливості правового регулювання, історичний та міжнародний контекст запровадженої в Україні моделі ринку земель сільськогосподарського призначення.

Мета дослідження: на основі аналізу наукових підходів, вітчизняного законодавства, рішень Європейського суду з прав людини, історичного та закордонного досвіду, визначити проблемні аспекти поточного правового регулювання обігу земель с/г призначення та встановити, чи запроваджувана модель ринку їх вирішує.

Для дослідження цієї мети автором були поставлені наступні *завдання*:

- дослідити історію розвитку правового регулювання обігу земель с/г призначення в Україні, визначити її ключові етапи, виділити позитивні та негативні аспекти кожного з етапів;
- проаналізувати поточний стан правового регулювання, зокрема визначити вплив мораторію на права землевласників, розвиток економіки України та створення тіньового ринку землі;
- визначити основні аспекти моделі майбутнього ринку земель с/г призначення в Україні, проаналізувати ефективність такої моделі та виділити основні проблемні аспекти;
- дослідити наявні законодавчі ініціативи щодо майбутнього ринку, визначити їх доцільність та ефективність;
- проаналізувати європейський досвід правового регулювання ринку землі, виділити невідповідності між запроваджуваною моделлю ринку в Україні та правом ЄС;
- дослідити досвід регулювання обігу земель с/г призначення в деяких інших країнах, зокрема США, Канаді, Австралії, а також країнах, де відсутній або значно обмежений ринок землі.

Методологічну основу роботи складають наступні методи. Методом історизму було досліджено історичний аспект розвитку правового регулювання обігу земель с/г призначення на українських землях з моменту селянської реформи 1861 в Російській імперії по теперішній час. Використання порівняльно-правового методу забезпечило детальний аналіз правового регулювання ринку землі в країнах Європейського Союзу, США, Канаді, Австралії та деяких інших країнах, допомогло виявити позитивні та негативні

тенденції, запропонувати шляхи до імплементації найкращих західних практик до українських реалій. Завдяки формально-юридичному методу було проаналізовано нормативно-правові акти України, судову практику з досліджуваного питання, зокрема було приділено увагу актуальній практиці Європейського суду з прав людини, виявлено основні проблемні аспекти. Додатково було проаналізовано законодавчі ініціативи, що стосувались теми дослідження. За допомогою діалектичного методу був розглянутий розвиток правового регулювання ринку земель с/г призначення в Україні, виявлені певні закономірності та тенденції, загальні моменти, зв'язки. Крім того, застосовувались методи синтезу, аналізу та статистичний.

Практичне значення дослідження полягає в підготовці рекомендацій щодо вдосконалення правового регулювання запроваджуваної моделі ринку земель с/г призначення в Україні. Наукове значення полягає у проведенні ґрунтовного та всебічного аналізу моделі майбутнього ринку землі, виділенні ключових етапів розвитку правового регулювання обігу земель на українських землях, визначенні відповідності запроваджуваної моделі ринку кращим світовим практикам, аналізі законодавчих ініціатив щодо майбутнього вдосконалення ринку.

РОЗДІЛ 1

КЛЮЧОВІ ЕТАПИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

1.1. Створення ринку земель с/г призначення в Російській імперії

Селянська реформа 1861 року

На наш погляд, аналіз передумов запровадження ринку земель с/г призначення на українських землях варто розпочати з селянської реформи 1861 року в Російській імперії, яка змінила структуру землеволодіння та сприяла переходу земель у власність селян, що безпосередньо її обробляли. Так, ще до старту реформи, в 1848 році кріпосні селяни в Російській імперії з дозволу поміщика отримали право набувати землю у приватну власність [1, с. 80]. В подальшому, реформа 1861 року передбачала скасування кріпацтва [2, п. 1]¹ та обов'язок поміщиків передати в користування селянам земельні ділянки [2, п. 3], які останні могли згодом викупити [2, п. 11]. За надані в користування ділянки селяни були зобов'язані відробляти повинності [2, п. 4]. Також реформою передбачалась можливість набуття землі у власність селянською общиною [2, п. 34]. Згодом держава почала допомагати селянам придбавати земельні ділянки, шляхом надання кредитів в Селянському банку, який був заснований в 1882 році [3, с. 126]. За підсумками реформи почався поступовий перехід земель від поміщиків у власність селян. Так, протягом 1862-1914 років площа земельних ділянок у приватній власності селян зросла в 10 разів [4].

Проте, реформа мала ряд недоліків. Так, як відзначає О. Шульга, селяни продовжували перебувати в економічній залежності від поміщиків та були змушені переплатити щонайменше 45% від вартості придбаної землі [3, с. 125-126]. Ще одним негативним наслідком, на думку А. М. Мірошніченка, стало

¹ Тут і далі в цій роботі у випадку посилання або цитування джерела іноземною мовою використовувався його авторський переклад на українську.

черезсмужжя, коли земельна ділянка, що належала селянину, не становила цілісного масиву, а перемежовувалась з іншими ділянками [5, с. 78].

Незважаючи на те, що селянська реформа 1861 року мала суттєві недоліки, вона, на наш погляд, заклала важливе підґрунтя для вільного обігу земель с/г призначення в Україні. Реформа змінила структуру землеволодіння, оскільки селяни, що безпосередньо обробляли с/г землю, отримали можливість набувати її на праві приватної власності. Це, в свою чергу, значно розширило коло учасників ринку землі, сприяло його повноцінному становленню та розвитку.

Столипінська аграрна реформа 1906-1911 років

Наступним етапом розвитку земельних відносин на українських землях стала Столипінська аграрна реформа 1906-1911 років, що була продовженням селянської реформи 1861 року [1, с. 85]. Вона передбачала вихід селян з общини та створення ринкових хутірських та відрубних господарств. Зокрема, під час реформи селянам було надане право безоплатно отримати у власність від общини земельні ділянки, якими такі селяни користувались [3, с. 127]. Крім того, передбачалось скасування викупних платежів за землю та її продаж через Селянський банк [1, с. 86]. Як відзначає В. Шевченко, «ринкова мобілізація земельної власності, тобто вільний ринковий її обіг, була основною умовою успішного здійснення нової аграрної реформи» [6, с. 89]. Отже, Столипінська аграрна реформа сприяла розвитку вільного ринку с/г земель. Зокрема, за підрахунками В. Шевченка, протягом 1906-1914 років на українських землях, що перебували під владою Російської імперії, було укладено близько 240 тисяч угод, що передбачали продаж землі [6, с. 90]. При цьому, основними учасниками ринку були одноосібні землевласники, а сам ринок найбільш активно працював на теренах Південної України [6, с. 93]. Ще одним позитивним наслідком переходу селян до хутірських та відрубних господарств стало підвищення урожайності та цін на земельні ділянки [7, с. 34-35].

Водночас, як відзначає С. В. Сусоров, успішній реалізації реформи заважав психологічний фактор та неготовність селян до впровадження ринкових змін [8, с. 214]. Також Столипінська аграрна реформа сприяла майновій диференціації на селі. Так, вона допомогла збільшити земельний банк заможним селянам за рахунок бідних та не вирішила проблему малоземелля. Зокрема, станом на 1916 рік 56% селянських сімей в Україні володіли лише від 3 до 10 десятин землі [9].

На наш погляд, Столипінська аграрна реформа здійснила важливий внесок в розвиток ринку с/г земель на українських землях, сприяла вільному обігу таких земель та переходу від застарілих практик володіння землею до сучасних ринкових механізмів. Так, вона продовжувала розпочатий реформою 1861 року процес поступового переходу с/г землі у приватну власність селян через їх вихід з селянської общини та створення індивідуальних ринкових господарств. Реформа сприяла інтенсифікації ринку с/г земель на українських землях, збільшенню врожайності та росту цін на земельні ділянки. Водночас, негативними наслідками реформи стали поглиблення соціальної диференціації на селі та концентрація землі в руках заможних селян. Крім того, реформа зустріла протидію через психологічну неготовність селян до змін.

1.2 Скасування ринку землі за часів УНР та радянської влади

Регулювання земельних відносин за часів національно-визвольних змагань 1917-1921 років

Недосконалість Столипінської аграрної реформи та невирішене питання малоземельності селян сприяли тому, що більшість її досягнень були перекреслені вже під час національно-визвольних змагань 1917-1921 років. В цей період Україна на недовгий час здобула незалежність та отримала можливість впроваджувати власну земельну політику. Так, ще в Третньому Універсалі Української Центральної Ради від 7 листопада 1917 року проголошувалось скасування права власності на поміщицькі, удільні, церковні землі та їх перехід

у власність трудового народу [10]. В подальших роз'ясненнях тогочасного уряду - Генерального Секретаріату УНР - стверджувалось, що забороняються будь-які цивільно-правові угоди щодо землі, зокрема продаж чи дарування, оскільки вся земля належить трудовому народу. Проте, за селянами зберігалось право власності на ділянки до 50 десятин [11, с. 115].

Скасування приватної власності на землю передбачалось також в профільному земельному законі Української Народної Республіки від 18 січня 1918 року. Згідно із законом, розпорядження землею мало здійснюватися органами місцевого самоврядування, а будь-яке володіння, що перевищувало встановлену норму, підлягало передачі в земельний фонд, а з нього – на користь малоземельних селян [12, с. 463]. Селянам земля передавалась в безоплатне, спадкове користування, строк якого мав встановлюватись сільськими громадами [13].

Таким чином, Центральна Рада замість точкових реформ та вдосконалення ринку с/г земель планувала вирішити проблему малоземелля в неринковий спосіб – через скасування приватної власності на земельні ділянки, що перевищували встановлені нормативи, та подальший їх перерозподіл між селянами. Це, на наш погляд, означало відхід від практики вільного обігу земель с/г призначення на українських землях, а отже і значно обмежувало повноцінне функціонування ринку таких земель.

Прийшовши слідом за Центральною Радою до влади, П. Скоропадський проголошував відновлення приватної власності на землю. При цьому, передбачався викуп земельних ділянок у великих землевласників та їх подальша передача малоземельним селянам [11, с. 117]. Як відзначає І. Я. Терлюк, тогочасна аграрна політика «супроводжувалась намаганням поміщиків відновити дореволюційні земельні відносини й повернути свою власність, що викликало невдоволення селянських мас» [12, с. 466]. Отже, за часів Гетьманату відбувається спроба повернутись до практики приватного володіння землею. В свою чергу, подолати проблему малоземелля влада планувала через ринковий механізм викупу земельних ділянок у їх власників. Водночас, намагання

повернути дореволюційні порядки землеволодіння викликало широке невдоволення населення.

В результаті, за влади Директорії політика держави знову спрямовується на обмеження володіння с/г землями, зокрема, як і за часів УЦР, передбачалась їх примусова націоналізація. Так, 8 січня 1919 року Директорією приймається новий земельний закон, який базувався на земельному законі Центральної Ради, та передбачав скасування приватної власності на землеволодіння, що перевищували 15 десятин [14, с. 107]. Право користування землею, яким наділялись селяни, було спадковим, а передати його іншій особі було можливо лише за згодою членів сім'ї землекористувача [12, с. 465]. Варто відзначити, що націоналізація земельних ділянок у великих володільців та їх передача малоземельним селянам планувалась також в Західно-Українській Народній Республіці [11, с. 118].

Таким чином, за часів національно-визвольних змагань 1917–1921 років УЦР та Директорія намагались вирішити земельне питання через скасування приватної власності на землю вище встановленої межі та передачу ділянок в користування малоземельним селянам. На наш погляд, запроваджена в цей час примусова націоналізація більшої частини земель та їх передача у розпорядження держави є відходом від ринкових механізмів володіння землею, передбачених Столипінською аграрною реформою, та свідчить про відсутність планів в тогочасної української влади на побудову вільного ринку земель с/г призначення. Водночас, спроба відновлення практики володіння землею на праві приватної власності за часів Гетьманату зазнала невдачі через масове невдоволення населення.

Скасування приватної власності на землю за часів радянської влади

Курс на обмеження приватної власності на землю підтримувався також радянською владою. Зокрема, декрет «Про землю» від 26 жовтня 1917 року, проголосив землю загальнонаціональним здобутком та визнав її власністю всіх

трудящих [15, п. 1]. При цьому, с/г земля не перейшла одразу у власність держави. Як стверджує О. І. Заєць, радше право власності на землю скасовувалось як таке [1, с. 94]. Декрет передбачав передачу всіх земель у земельний фонд та встановлював право кожного громадянина на користування землею [15, п. 6]. В свою чергу, органи місцевого самоврядування наділялися повноваженнями щодо розподілу між селянами вилученої у власників та переданої в фонд землі [15, п. 8].

Таким чином, декрет «Про землю» за аналогією із актами Центральної Ради та Директорії передбачав скасування приватної власності на землю та її подальший перерозподіл на користь селян. Проте, важливо відмітити, що Декрет скасовував таке право повністю, в той час як в законодавстві доби УНР зберігалось право власності на ділянки в межах встановлених законодавством лімітів.

В 1922 році в радянській Україні приймається Земельний кодекс УСРР. Він закріпив перехід землі від загальної власності трудящих у державну власність, встановивши, що всі землі с/г призначення в межах УСРР складають єдиний державний земельний фонд [16, п. 3]. Селяни, в свою чергу, наділялись безстроковим правом користування землею, яке могло бути здійснене лише в складі земельного товариства [16, п. 10]. При цьому, заборонялись будь-які цивільно-правові угоди щодо с/г земель, зокрема їх передача за заповітом, продаж чи дарування [16, п. 26]. Водночас, Земельний кодекс дозволяв за певних умов передачу земельних ділянок в трудову оренду, тобто обмежував максимальний обсяг ділянки, що передавалась в оренду, площею, яку орендар в змозі своїми силами обробити [16, п. 30]. Більше того, у виключних випадках дозволялось навіть використання найманої праці [16, п. 38]. Кодекс також встановлював три способи землекористування – общинний (земля порівну ділиться між членами общини [16, п. 93]), ділянковий (за кожним двором закріплюється окрема ділянка [16, п. 97] – відповідник дореволюційних індивідуальних господарств) та товариський (за кожним членом комуни чи артільні визнається право на участь в користуванні землею [16, п. 104]). При цьому,

земельне товариство могло самостійно обрати зручний для себе спосіб землекористування [16, п. 59]. Отже, Кодекс, вилучаючи землю в державну власність, все ж дозволяв зберегти дореволюційні общинні та індивідуальні господарства.

Земельний кодекс 1922 року став частиною запровадження нової економічної політики в Радянському Союзі, що передбачала вільне розпорядження селянами надлишками своєї продукції, відродження товарно-грошових відносин та застосування економічних методів в сільському господарстві [3, с. 131]. Реалізація НЕПу та положень Земельного кодексу, призвели до майже повного переходу землі в користування селян. Крім того, сама кількість селянських господарств зросла з трьох до більш як п'яти мільйонів, а їх земельний фонд збільшився до 23 мільйонів гектар. Держава при цьому користувалась лише 5-6% всіх земель с/г призначення [17, с. 11–12]. Також за цей час спостерігається зростання с/г виробництва майже вдвічі [3, с. 132].

Таким чином, Земельний кодекс 1922 року закріпив остаточний перехід землі с/г призначення у власність держави та її повну передачу в користування селянам. Важливо, що кодекс, хоч і прямо забороняв продаж земельних ділянок і як наслідок виникнення ринку землі, все таки запроваджував певні ринкові механізми в порядку її використання. Зокрема, дозволяючи оренду землі, використання найманої праці та надаючи широку свободу земельним товариствам, які могли обрати зручний спосіб землекористування та добровільно об'єднатись в артіль, чи комуну. По-суті Кодексом надавалась можливість зберегти існуючі дореволюційні общинні та індивідуальні господарства. Важливо відмітити, що запровадження ринкових підходів в сільському господарстві допомогло значно збільшити продуктивність аграрного сектору.

Незважаючи на позитивні результати, в 1927 році радянська рада вирішила відмовитись від політики непу та проголосила курс на колективізацію – перехід до великих колективних господарств [18, с. 5]. Крім того, відбувається централізація в сфері земельних відносин. Так, в 1928 році з прийняттям

Загальних засад землекористування і землевпорядкування право власності на українські землі с/г призначення переходить від Української СРР до Союзу РСР [19, с. 18].

В рамках колективізації скасовувалась можливість використання останніх ринкових елементів в землекористуванні - оренди землі, а також найманої праці. Крім того, передбачалась ліквідація самостійних земельних товариств та позбавлення землі успішних селянських господарств (так зване розкуркулення) [19, с. 20]. Як слушно зазначає О. Шульга, політика колективізації «у поєднанні з домінуванням у колективних господарствах зрівняльного розподілу доходів підірвала мотивацію до праці селян, що в результаті негативно відбивалося на аграрному секторі економіки» [3, с. 132]. Проте, головним катастрофічним наслідком примусової колективізації на українських землях став Голодомор 1932-1933 років [20].

На наш погляд, реформа колективізації мала руйнівний вплив на розвиток ринку с/г земель на українських землях. Так, замість вдосконалення ринкових ініціатив, що були започатковані за часів НЕПу і довели свою ефективність, радянська влада їх повністю скасовує. Натомість, в примусовому порядку створювались колгоспи, в яких селяни не мали жодних економічних стимулів для ефективної роботи. Такий стан речей, на нашу думку, на довгі десятиліття зацементував відсутність в свідомості українців розуміння землі с/г призначення як товару і відповідно можливості функціонування її вільного ринку. Це, в свою чергу, ймовірно впливає на сучасне несприйняття ідеї вільного ринку землі в українському суспільстві.

1.3 Проведення земельної реформи в Україні

Регулювання земельних відносин наприкінці існування Радянського Союзу та початок земельної реформи

Наступний етап розвитку правового регулювання земельних відносин на українських землях пов'язується з прийняттям Основ земельного законодавства ССРСР в 1968 року та Земельного кодексу УРСР 1970 року. Зокрема, останній передбачав принцип безоплатності використання земель, детально врегулював перелік суб'єктів, що могли користуватись землею, види такого користування, повноваження органів державної влади щодо земельних відносин, а також визначав розміри земельних ділянок, на які могли претендувати селяни [19, с. 27–32]. Як слушно відзначає А. М. Третяк, загалом Земельному кодексу УРСР 1970 року не вдалось суттєвим чином змінити стан земельних відносин в Україні [7, с. 56]. На наш погляд, це зокрема пояснюється тим, що не піддавався змінам існуючий порядок використання землі через колгоспи, а сама земля, згідно з положеннями кодексу, продовжила перебувати виключно в державній власності [21, ст. 3].

Третій за рахунком Земельний кодекс в радянській Україні був ухвалений в 1990 році, який разом зі постановою Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу», дав старт земельній реформі в Україні [7, с. 117]. Вказана постанова передбачала, що з 15 березня 1991 року всі землі є об'єктом реформи [22, п. 1], в межах якої передбачалось проведення інвентаризації земель, а за її наслідками – припинення права користування землею, яке здійснюється з порушеннями. Вивільнені ділянки планувалось передати селянам для організації селянського господарства, або для їх використання в особистих цілях (підсобне господарство, садівництво тощо) [22, п. 3–4]. Як відзначають В. Мельничук, С. Пархоменко та А. Лісітса, метою реформи, започаткованої в 1990 року, була передача державних земель у володіння селянських господарств та в постійне користування колективним с/г підприємствам, створеним згодом на базі колгоспів та радгоспів [23, с. 12–13].

Крім того, постанова запроваджувала обов'язок всіх користувачів земельних ділянок оформити своє право користування до 15 березня 1994 року, інакше їхнє право б автоматично припинялось [22, п. 6]. Проте, в 2005 році Конституційний Суд своїм рішенням визнав таке положення неконституційним

на тій підставі, що воно не відповідає принципу правової визначеності, адже в жодному законодавчому акті не розкривається суть поняття «оформлення». Також, оскільки така постанова є підзаконним актом, то вона, на думку Конституційного Суду, не може встановлювати правовий режим власності на землю [24].

Таким чином, в 1990 році починається масштабне реформування земельних відносин, покликане перерозподілити землю від колгоспів та радгоспів та користь селянських господарств.

Щодо Земельного кодексу 1990 року, то він передбачав надання земельних ділянок у володіння, або користування (постійне або тимчасове), а також оренду. Різниця в обсязі прав між землеволодільцями та землекористувачами полягала в тому, що перші мали право «самостійно господарювати на землі» [25, п. 1, ст. 39], в той час як другі – лише «використовувати землю відповідно до умов її надання» [25, п. 1 ст. 41]. Відповідно, право користування могло бути обмежене, в той час, як володілець землі міг вільно використовувати її для ведення фермерського господарства. Крім того, право володіння, а відміну від користування, було довічним, а також могло передаватись у спадщину [25, ст. 55]. Щодо оренди землі, то вона як правило мала бути довгостроковою, а орендодавцями виступали місцеві ради. При цьому, орендарями землі не могли бути іноземні держави, фізичні та юридичні особи [25, ст. 8]. Важливою відмінністю від попереднього Земельного кодексу стало запровадження платного землеволодіння і землекористування. Плата за землю передбачалась в формі земельного податку або орендної плати і залежала від характеристик земельної ділянки [25, ст. 35].

Отже, можна дійти до висновку, що хоча Земельний кодекс 1990 року не відновлював право приватної власності на землю, він зробив перший крок для цього, запроваджуючи інститут права володіння земельною ділянкою. Володілець землі все ще не мав можливості відчужувати ділянку, проте вона надавалась йому у довічне, спадкове володіння – фактично прикріплювалась за володільцем без специфічних обмежень щодо її використання. Також

запроваджуючи інститут володіння, Земельний кодекс руйнував монополію колгоспів на ведення товарного сільського господарства, оскільки право отримати землю у володіння для таких цілей надавалось також громадянам та їх добровільним об'єднанням [25, ст. 47]. Ще одним свідченням започаткування ринкових механізмів у сфері землеволодіння стало впровадження принципу оплатності користування землею.

Розвиток земельних відносин в 1991-2001 роках

Кардинальні зміни щодо механізмів володіння землею продовжилися зі здобуттям Україною незалежності. Так, в 1992 році Верховною Радою приймається Закон «Про форми власності на землю», який нарешті відновив право приватної власності землею, поряд з державною та колективною, а також передбачав рівноправність всіх форм власності [26]. Проте, цей закон мав рамковий характер, оскільки не врегулював механізм реалізації запроваджених змін. Для цих цілей в тому ж 1992 році ухвалюється нова редакція Земельного кодексу.

Оновлений Земельний кодекс передбачав можливість безоплатної приватизації громадянами земельних ділянок с/г призначення за рішенням відповідної місцевої ради. Проте, отримане право було доволі обмеженим, оскільки протягом перших шести років з моменту набуття права власності на земельні ділянки, власники не могли їх відчужувати [27, ст. 17]. Також новий Земельний кодекс встановлював обмеження на набуття у власність землі с/г призначення іноземцями [27, ст. 6], хоча, на відміну від редакції 1990 року передбачалось, що іноземні фізичні та юридичні особи могли отримати такі земельні ділянки в оренду [27, ст. 8]. Останнє, на наш погляд, відкривало українських сектор сільського господарства для іноземних інвестицій.

Важливим аспектом нового Земельного кодексу стало запровадження права колективної власності на землю. Як слушно зазначають Ю. Колос та О. Бортман, по суті, право колективної власності було проміжною ланкою від

передачі землі з державної власності до приватної, коли землею безкоштовно наділялись колективні с/г підприємства – наступники колгоспів та радгоспів, що безпосередньо обробляли землю [28]. В свою чергу, згідно із Земельним кодексом, члени таких підприємств могли отримати у власність свою частку землі підприємства, у разі виходу з нього [27, ст. 5]. Як відзначають С. Csaki та Z. Lerman, «передача землі одразу у власність громадян не могла б створити життєздатних та конкурентних виробничих одиниць», саме тому потребувався перехідний механізм у вигляді права колективної власності [29, с. 4].

Земельний кодекс передбачав, що суб'єктами такого права є колективні с/г підприємства, с/г кооперативи, садівницькі товариства та с/г акціонерні товариства. При цьому, розпорядження земельними ділянками у колективній власності має здійснюватися співвласниками. Крім того, встановлювалось, що громадяни також можуть володіти землею на праві колективної власності [27, ст. 5]. У зв'язку з цим, А. О. Забуранна відзначає, що законодавцем фактично було «визначено три взаємовиключні суб'єкти права – громадяни, загальні збори співвласників та самі підприємства». Дослідниця додає, що така невідповідність простежується також в Законі «Про колективні сільськогосподарські підприємства» [30, с. 72]. У зв'язку з цим, як слушно зазначає А. М. Третяк, право колективної власності поєднувало в собі елементи права власності юридичних осіб та спільної власності членів такої юридичної особи з домінуванням перших [7, с. 126].

Отже, право колективної власності мало виступати в ролі посередника між передачею землі з державної в приватну власність, який би дозволив створити на базі колгоспів ефективні ринкові підприємства. При цьому, таке право було певним правовим гібридом, що поєднувало елементи різних форм права власності, зокрема суб'єктом такого права теоретично могли бути одночасно три взаємовиключні суб'єкти. Проте, як вказує С. В. Васильєв, на практиці реальними суб'єктами права колективної власності на землю с/г призначення виступили самі колективні с/г підприємства [31, с. 153].

Щодо значення Земельного кодексу в редакції 1992 року, то він, на наш погляд, заклав важливий фундамент для встановлення ринку земель с/г призначення в Україні, оскільки започаткував поступовий процес роздержавлення земель. Крім того, він став першим актом, що врегулював процес набуття земельних ділянок в приватну власність, а також регламентував нову форму власності – колективну, що стала проміжною ланкою для передачі землі від колгоспів у приватну власність. Водночас, Земельний кодекс містив ряд обмежень, зокрема на відчуження земельних ділянок, що гальмувало створення повноцінного ринку с/г земель в Україні.

Швидкого роздержавлення земель с/г призначення, як це передбачалось Земельним кодексом, на практиці не відбулось. Так, за перші три роки лише 3,7 мільйона гектар землі були передані в колективну власність [23, с. 17]. Відповідно, виникла потреба в інтенсифікації земельної реформи. Тому, наступним важливим актом в сфері реалізації реформи став Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» 1994 року. Указ визначав, що «приватизація земель, які перебувають у користуванні с/г підприємств і організацій, є невідкладним першочерговим заходом у здійсненні земельної реформи в Україні» [32, п. 1].

При цьому, сама процедура приватизації врегулювалась іншим Указом Президента від 1995 року та складалась з наступних етапів. Спочатку відбувалося визначення розміру частки кожного учасника колективного с/г підприємства (паювання) без виділення її в натурі [33, п. 1]. Таке визначення здійснювалось спеціальними комісіями на підприємствах, рішення яких підлягало затвердженню відповідною райдержадміністрацією [33, п. 4]. В подальшому, при виході з підприємства учаснику відводилась в натурі визначена раніше земельна ділянка та видавався державний акт на право приватної власності на землю [33, п. 6].

Указ 1994 року передбачав, що право на ділянку (пай) може бути об'єктом цивільно-правових угод, зокрема купівлі-продажу, дарування тощо [32, п. 3].

Більше того, Указ встановлював, що набуті у власність в наслідок приватизації земельні ділянки власники можуть використовувати для створення с/г підприємств, передавати в спадщину та повноцінно відчужувати в цивільно-правових угодах [32, п. 4].

На думку С. В. Васильєва з виданням Указу 1994 року починається наступний етап земельної реформи, що фокусується на розпаюванні земельних ділянок між членами с/г підприємств, яке щоправда не призведе одразу до реальної передачі земельних ділянок с/г призначення у приватну власність [31, с. 152-153]. Підтримують таку позицію В. Мельничук, С. Пархоменко та А. Лісітса, які відзначають, що в цей час відбувся поділ землі «на папері». Насправді ж земля залишилась у колективній власності с/г підприємств. Водночас, громадяни отримали можливість здійснювати операції з отриманими правами на частку [23, с. 18].

Таким чином, Указ президента 1994 року, на наш погляд, був спробою інтенсифікувати передачу землі у приватну власність через розподіл земельних ділянок, які були передані в колективну власність с/г підприємств. Важливо, що на відміну від Земельного кодексу 1992 року, Указ передбачав вільне розпорядження земельними ділянками, які члени с/г підприємства отримали внаслідок виходу з підприємства. Це створювало економічну основу для вільного обігу та створення ринку земель с/г призначення. Також, в результаті реалізації Указу 6,7 мільйонів колишніх членів колективних с/г підприємств отримали сертифікати на частку землі [34, с. 19]. Водночас, розпаювання не означало автоматичної передачі земельних ділянок у приватну власність, а тому без добровільного виходу членів зі складу с/г підприємств, такі ділянки продовжили перебувати в колективній власності підприємств.

В 1999 році Президент України видає наступний важливий Указ – «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». Він був покликаний до квітня 2000 року реформувати всі колективні с/г підприємства для їх функціонування на базі приватної власності. Зокрема, це планувалось втілити шляхом вільного виходу учасників з с/г підприємств,

надання їм у власність належної частки с/г землі, а також реформування самих підприємств та їх перетворення на приватні формування [35, п. 1]. Як зазначає С. В. Васильєв, цей Указ започаткував наступний етап земельної реформи та сприяв зосередженню землі в руках ефективного власника [31, с. 153]. Зокрема, вже в 2000 році громадянам на праві приватної власності належало 48% всього земельного фонду України [36, с. 19].

Таким чином, Указ 1999 року, на наш погляд, заклав важливий фундамент до остаточного перетворення нащадків колгоспів - колективних с/г підприємств на суб'єктів ринкової економіки, а також сприяв переходу земельних ділянок з колективної у приватну власність. Останнє, в свою чергу, створювало підґрунтя для повноцінного функціонування ринку с/г земель в Україні.

Розвиток земельних відносин на сучасному етапі

Вже в 2001 році держава розпочинає поступовий процес встановлення обмежень на вільний обіг земельних активів. Так, Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» забороняв відчуження прав на земельну частку до врегулювання цього питання Земельним кодексом [37, ст. 1].

Наступного року набуває чинності новий Земельний кодекс, який з певними змінами та доповненнями залишається головним актом в сфері регулювання земельних відносин в Україні. Кодекс визначає, що земля може перебувати в державній, комунальній та державній власності [38, ч. 3 ст. 78]. Таким чином, порівняно з переднім Земельним кодексом в редакції 1992 року, вилучається можливість володіти землею на праві колективної власності. Як зазначають А. М. Третяк та інші, новий кодекс «відкрив широкі можливості для формування класичних загальноприйнятих у цивілізованому світі земельних відносин та підвів правове підґрунтя для здійснення застави землі, її купівлі-продажу» [36, с. 18]. Зокрема, кодекс передбачав, що покупцями земельних ділянок с/г призначення могли виступати виключно громадяни України, що мають профільну освіту, або задіяні в сільському господарстві, або юридичні

особи, що спеціалізуються на с/г виробництві [38, ст. 130]. Також новий Земельний кодекс містив вимоги до угоди про відчуження земельних ділянок с/г призначення та передбачав можливість їх застави [38, ст. 132-133]. Крім того, запроваджувався продаж земельних ділянок державної та комунальної власності на земельних торгах [38, ст. 135]. Таким чином, Земельний кодекс 2001 року, врегульовуючи процес відчуження земельних ділянок с/г призначення, вже в 2001 році містив необхідні положення для забезпечення роботи ринку такої землі.

Проте, ця законодавча інфраструктура так і не була реалізована, оскільки в перехідних положення кодексу встановлювався мораторій на відчуження с/г земель та їх внесення до статутного капіталу господарського товариства початково до 2005 року [38, п. 14, 15 розділу 10]. Під час ухвалення Земельного кодексу у Верховній Раді цілями запровадження мораторію називались необхідність забезпечити «адекватні» ціни на майбутньому ринку с/г земель та унеможливити надмірну концентрацію таких земель [39, п. 20]. Щодо останнього аргументу варто зауважити, що перехідні положення Земельного кодексу вже тоді містили запобіжник проти надмірної концентрації, обмежуючи до 2010 року максимальний обсяг земельної ділянки у власності однієї особи в 100 гектарів [38, п. 13 розділу 10].

Таким чином, замість того, аби дати новий поштовх розвитку ринку земель с/г призначення, з прийняттям Земельного кодексу 2001 року законодавці навпаки повністю заблокували функціонування такого ринку. Подальші зміни в земельному законодавстві були покликані продовжити його дію мораторію на продаж с/г земель та протидіяти можливим способам відчуження землі в його обхід. Так, в 2004 році було заборонено міну землі, в 2006 – угоди, що передбачали майбутнє відчуження земельних ділянок [38, п. 21]. Крім того, як відзначає О. Зигрій, мораторій фактично став безстроковим, оскільки його припинення стало пов'язуватись з набранням чинності законом про ринок землі (в подальшому – законом про обіг земель с/г призначення) [40, с. 65].

В 2011 році Верховна Рада найближче підійшла до скасування мораторію, ухваливши в першому читанні проєкт Закону України «Про ринок земель» № 9001-д [41]. Проєкт підтверджував заборону іноземцям набувати у власність земельні ділянки с/г призначення [41, ч. 2 ст. 10]. Крім того, з учасників майбутнього ринку повністю виключались юридичні особи – як резиденти, так і нерезиденти [41, ч. 2 ст. 3]. Встановлювалось, що приватизація ділянок державної чи комунальної власності можлива лише на аукціонах [41, ст. 11]. Крім того, придбання таких ділянок було б можливе з розстроченням платежу при обов'язковій сплаті не менш як половини вартості [41, ст. 13]. Також, передбачалось обмеження на максимальну площу ділянок с/г призначення в одних руках в розмірі 100 гектарів для права власності та 6000 гектар для права оренди на території одного району, але в будь-якому разі не більше 5% с/г угідь області [41, ст. 14]. Додатково врегульовувалась процедура реалізації переважного права на придбання земельної ділянки, яким наділялись власники суміжних ділянок [41, ст. 18]. Проєкт також передбачав утворення державного земельного банку, який би займався кредитуванням с/г виробників під заставу належної їм землі [42, ст. 62].

На наш погляд, законопроєкт «Про ринок земель» містив наступні позитивні аспекти: продаж державної землі, утворення банку для кредитування сільського господарства, встановлення обмежень на максимальний розмір земельної ділянки не лише у власності, але й у володінні однієї особи на рівні району та області. Головним негативним аспектом проєкту, на наш погляд, є заборона на набуття земельних ділянок у власність юридичними особами, що фактично виключає створення на базі такої землі ефективних с/г підприємств. В будь-якому разі, спроба запровадження ринку земель с/г призначення, шляхом ухвалення законопроєкту «Про ринок земель», не мала успіху, оскільки далі першого читання він парламентом не розглядався.

* * *

На наш погляд, в розвитку правового регулювання ринку земель с/г призначення на українських землях варто виділити декілька наступних етапів. На першому етапі, за часів Російської імперії створювались передумови до повноцінного функціонування ринку такої землі. Так, внаслідок селянської реформи 1861 року селяни вийшли з кріпацтва та отримали можливість набувати землю на праві приватної власності. В свою чергу, Столипінська аграрна реформа сприяла виходу селян з общини, створенню індивідуальних селянських господарств та загалом активізації ринку с/г земель. В результаті, на початок 20 століття на українських землях функціонував дієвий ринок земель с/г призначення. Проте, запроваджені зміни не вирішили питання малоземелля селян та призводили до надмірної концентрації землі в руках заможних селян.

На другому етапі відбувається поступове скасування ринку та перехід земель с/г призначення у власність держави. Так, вже під час національно-визвольних змагань 1917-1921 років, українська влада намагалась вирішити проблеми малоземелля селян шляхом примусової конфіскації у власників землі, що перевищувала встановлені нормативи, та подальшої передачі її селянам на праві користування. До схожих методів також вдалась радянська влада, передавши всі земельні ділянки с/г призначення до державної власності та заборонивши будь-які транзакції з переданою в користування державною землею. Такі дії означали скасування права приватної власності на землю та повне припинення функціонування ринку землі. Водночас, за часів НЕПу дозволяються деякі ринкові механізми в сфері землекористування, зокрема оренду землі та використання найманої праці. Проте, вони були скасовані під час колективізації, коли всі селянські господарства були примусово об'єднані в колгоспи. Колективізація знищувала будь-які економічні стимули селян до ефективної праці та мала загалом руйнівні наслідки для України. Також колективізація, на наш погляд, сприяла тому, що українці перестали сприймати землю як товар, який може продаватись на вільному ринку. В результаті, під час другого етапу протягом майже 70 років в Україні не існувало ринку земель с/г призначення.

На третьому етапі, з початку 90-років 20 століття та здобуттям Україною незалежності відбувається поступовий процес відновлення права приватної власності на землю та формування ринку такої землі, який щоправда не призвів до його повноцінного становлення. Так, початково земля передавалась колективним с/г підприємствам – наступникам колгоспів на праві колективної власності. Згодом відбувався поділ такої землі між учасниками підприємств та врешті решт виділення земельних ділянок в натурі та їх передача в приватну власність. Процес приватизації державних земель, що затягнувся більш як на 10 років, призвів до переходу більшості земель у приватну власність громадян. Самі ж колективні с/г підприємства трансформувались в ринкові підприємства, що володіли землею на праві приватної власності. Водночас, з прийняттям нового Земельного кодексу в 2001 році, держава встановлює мораторій на вільний обіг та відчуження такої землі, не дозволяючи власникам повноцінно розпоряджатись набутими у власність земельними ділянками. В подальшому держава лише продовжувала та посилювала мораторій, а спроба запровадити ринок с/г земель в 2011 році, шляхом ухвалення суперечливого законопроекту «Про ринок земель», зазнала невдачі. Отже, хоча протягом 90-тих років 20 століття і відбуваються спроби відновлення вільного обігу землі, проте вже з початком нульових років 21 століття ринок земель с/г призначення в Україні знову скасовується на наступні 20 років.

РОЗДІЛ 2

ПРАВОВЕ ВРЕГУЛЮВАННЯ МОДЕЛІ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Сучасний стан правового регулювання обігу земель с/г призначення

Порушення права власності мораторієм на продаж земель с/г призначення

Основною перешкодою на шляху до ефективного врегулювання відносин обігу земель с/г призначення в Україні є, на наш погляд, існування мораторію на продаж таких земель, що фактично унеможлиблює їх законний обіг та відчуження, а також порушує права землевласників.

Право власності забезпечується в Україні як на рівні Конституції, так і міжнародних актів. Зокрема, згідно зі положеннями Конституції кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю [42, ст. 41]. Більше того, Конституція України прямо гарантує право власності на землю [42, ст. 14]. Перший Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод також забезпечує право мирно володіти своїм майном [43, ст. 1]. Крім того, згідно з опитуванням, проведеним в 2019 році Фондом демократичних ініціатив та Центром Разумкова, 50,4% українців підтримують право власників землі с/г призначення на продаж належних їм ділянок [44].

Проте, в порушення вищевказаних норм та позиції більшості українців, власники земель с/г призначення в Україні наразі не можуть повноцінно розпоряджатись своєю власністю. Так, згідно із Земельним кодексом до набрання чинності законом про обіг земель с/г призначення під заборону потрапляє продаж земель с/г призначення, зміна їх цільового призначення, а також внесення до статутного капіталу господарських товариства. Мораторій поширюється як на земельні ділянки у власності фізичних та юридичних осіб, так і на ті, що перебувають у державній та комунальній власності. В якості

винятку Земельний кодекс дозволяє обмін таких земельних ділянок та передачу їх в спадщину [38, п. 13, 14 розділу 10].

При цьому, як слушно стверджує О. С. Літошенко, мораторій не лише обмежує право власності, але й суперечить положенням ст. 22 Конституції, оскільки звужує існуючий обсяг прав у власників земель с/г призначення, який вони мали до запровадження мораторію [45, с. 290].

Питання мораторію на продаж земель с/г призначення перебувало на розгляді Європейського суду з прав людини. Так, у справі Зеленчук та Цицюра проти України заявниками виступили власники таких земельних ділянок. На їх думку, існування мораторію та неможливість вільно розпоряджатись своєю власністю йде в розріз з положеннями статті 1 Першого протоколу до ЄКПЛ [39, п. 56]. Водночас, Уряд обґрунтовував існування мораторію необхідністю захистити продовольчу та національну безпеку, створити якісне регулювання для обігу землі, унеможливити масове скуповування землі за низькими цінами та протидіяти зубожінню фермерів [39, п. 75, 76].

У своєму рішенні за підсумками розгляду справи ЄСПЛ підкреслив, що будь-яке втручання в право власності повинно відповідати критерію законності, переслідувати легітимну мету, а також бути пропорційним [39, п. 98, 99, 101]. Суд встановив, що існування мораторію на продаж земель с/г призначення безперечно порушує право власності [39, п. 104]. При цьому, хоча таке обмеження є законним, проте його, на думку Суду, «не можна назвати «явно обґрунтованим» [39, п. 107, 108]. Зокрема, ЄСПЛ звернув увагу на часті зміни кінцевої дати зняття мораторію та його обсягу і створену цим атмосферу невизначеності [39, п. 121]. Крім того, для досягнення цілей запровадження мораторію існували інші, більш м'які альтернативи повній забороні, а жодна інша держава – член Ради Європи у схожих обставинах не вводила повну заборону на продаж землі [39, п. 122, 127]. На думку ЄСПЛ, своєю нездатністю за весь час існування мораторію досягти поставлених цілей та кінцевих строків, Україна поклала надмірний тягар на власників с/г земель [39, п. 147]. Відповідно, Суд дійшов висновку, що запровадження мораторію не було пропорційним, а

тому мораторій порушує статтю 1 Першого протоколу до ЄКПЛ [39, п. 148, 149]. Крім того, ЄСПЛ зазначив, що Україна повинна «забезпечити справедливий баланс між інтересами власників с/г земель та загальними інтересами суспільства відповідно до принципу захисту майнових прав за Конвенцією» [39, п. 150].

Рішення ЄСПЛ у справі Зеленчук та Цицюра проти України є, на наш погляд, важливим маркером, оскільки однозначно свідчить, що існування мораторію на продаж земель с/г призначення порушує право власності і не є пропорційним. Також, якби держава затягнула з відкриттям ринку землі, позитивне рішення в цій справі відкривало б шлях власникам с/г земель до звернення в ЄСПЛ і отримання в подальшому компенсації від держави за порушені права, про що зазначає сам Суд [39, п. 157]. Хоча вказане рішення ЄСПЛ не зобов'язувало Україну невідкладно запровадити ринок землі [39, п. 150], воно, на наш погляд, виступило одним з каталізаторів скасування Верховною Радою мораторію на продаж земель с/г призначення в 2020 році.

В подальшому, в рішенні у справі Антоненко та інші проти України ЄСПЛ повторно наголосив, що збереженням мораторію Україна не забезпечує балансу між інтересами суспільства та землевласників [46, п. 8]. В цій справі заявниками також виступили власники земельних ділянок с/г призначення, що скаржились на порушення свої прав через неможливість відчужити належне їм майно [46, п. 4]. За підсумками розгляду справи, ЄСПЛ так само визнав порушення статті 1 Першого протоколу до ЄКПЛ. Проте, як і у справі Зеленчук та Цицюра проти України, відмовився надавати заявникам грошову компенсацію [46].

Згідно з положеннями Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини», рішення ЄСПЛ є обов'язковим для застосування судами при розгляді інших справ [47, ст. 17]. Відповідно, ґрунтуючись на зазначених рішеннях ЄСПЛ, власники с/г земель могли б спробувати в судовому порядку оскаржити заборону на продаж земельної ділянки, чи звернутись за отриманням компенсації. З цих підстав Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду, розглядаючи справу

№ 227/1506/18, вирішив звернутись до Великої Палати Верховного Суду з метою формулювання єдиної позиції щодо того, чи могли б власники земельних ділянок с/г призначення отримувати в судовому порядку дозвіл на їх відчуження внаслідок рішення ЄСПЛ у справі Зеленчук та Цицюра проти України [48]. У відповідь на це Велика Палата вирішила, що рішення ЄСПЛ «не може трактуватись як спеціальний дозвіл вільний обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення безвідносно до приписів нормативних актів України» [49]. Отже, саме постановлення ЄСПЛ рішення, яким визнається, що мораторій порушує право власності, не є достатнім для легалізації продажу ділянок с/г призначення в Україні. Для цього необхідно внести відповідні зміни до законодавства, що було зроблено лише в 2020 році із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який детально аналізується в наступному підрозділі цієї роботи.

Також були спроби скасування мораторію шляхом визнання його неконституційним. Зокрема, в 2017 році група народних депутатів звернулася до Конституційного Суду України з поданням, в якому стверджувалось, що існування мораторію суперечить положенням ст. 41 Конституції України. Проте, Конституційний Суд відмовився відкривати провадження у справі, аргументувавши це тим, що автори подання не достатньо аргументували невідповідність Конституції оскаржуваних положень Земельного кодексу [50]. Водночас, як слушно зазначає П. Ф. Кулинич, КСУ повинен визначити відповідність закону Конституції незалежно від змісту подання. Автор додає, що такою відмовою Суд по-суті свідомо самоусунувся від визначення конституційності мораторію на продаж землі [51, с. 127]. Ми повністю підтримуємо таку думку. Більше того, на наш погляд Суд такими діями ще й порушив конституційну процедуру, оскільки на стадії відкриття провадження замість аналізу подання на відповідність формальним вимогам, почав оцінювати його аргументи і фактично розглядати справу по-суті.

В 2018 році народні депутати знову звернулись до КСУ щодо відповідності мораторію на продаж земельних ділянок положенням Конституції. На цей раз, в основу аргументації подання заявники поклали згадане рішення ЄСПЛ у справі Зеленчук та Цицюра проти України [52]. Проте, КСУ знову відмовився відкривати конституційне провадження у такій справі, на цей раз мотивуючи це тим, що заявники не довели зв'язку між оскаржуваними нормами та ст. 41 Конституції [53]. На наш погляд, в конституційному поданні заявники чітко окреслили зв'язок між мораторієм на продаж земель с/г призначенням та правом власності, що гарантується ст. 41 Конституції. Більше того, цей зв'язок простежується із самої суті оскаржуваних норм, які обмежують право власності власників земель с/г призначення, що якраз гарантується ст. 41 Конституції. Проте, КСУ в чергове вирішив самоусунитись від визначення конституційності мораторію на продаж землі, відмовивши у відкритті конституційного провадження з формальних причин.

Таким чином, мораторій на продаж земель с/г призначення, який блокує вільний обіг та відчуження таких земель, порушує гарантоване Конституцією та ЄСПЛ право власності. Вказане порушення, підтвердив в своїх рішеннях ЄСПЛ, вказавши, що підтримуючи мораторій держава не забезпечує необхідного балансу між інтересами землевласників та всього суспільства. Водночас, хоча такі рішення і є обов'язковими до врахування українськими судами, позиція ЄСПЛ щодо мораторію не означає його автоматичного скасування. При цьому, КСУ, рішення якого могло б скасувати дію мораторію, двічі відмовився розглядати його відповідність Конституції з формальних підстав.

Схеми обходу мораторію

Окрім явного порушення права власності, як було встановлено ЄСПЛ, існування мораторію на продаж земель с/г призначення є джерелом великої кількості тіньових схем з відчуження земельних ділянок в його обхід. Зокрема, як вказує Р. Сластьон, близько одного мільйона гектар с/г земель було відчужено

внаслідок використання тіньових схем [54]. А сам обсяг тіньового ринку с/г земель, за словами колишнього міністра економіки Тимофія Милованова, в 2019 році складав 10 мільярдів гривень [55].

Згідно з аналітичним звітом, підготовленим Національним агентством з питань запобігання корупції, широкого поширення набула схема передачі земель с/г призначення, що перебувають в державній власності, в оренду на 49 років для ведення фермерського господарства. В подальшому така земельна ділянка передавалась великим агровиробникам в суборенду, а саме фермерське господарство так і не створювалось. В 2016 році Верховна Рада, внівши зміни до Земельного кодексу заблокувала таку можливість [56, с. 7-8]. Також, серед інших тіньових схем обходу мораторію НАЗК виділяє укладення договорів про спільну діяльність з державними та комунальними підприємствами, які виступають власниками землі. Так, відсутність вимог до такого договору дозволяє приватним інвесторам фактично повністю контролювати належні державним та комунальним підприємствам земельні ділянки [56, с. 13].

В науковій літературі серед тіньових методів обходу мораторію на продаж земель с/г призначення виділяють також використання договорів міни. Зокрема, як відзначає А. М. Ізовітова, до 2005 року законодавство дозволяло обмін земельних ділянок на будь-який інший актив, навіть грошові кошти [57, с. 344]. Відповідно, продаж земельної ділянки міг здійснюватися під виглядом міни. Проте з 2018 року Земельний кодекс дозволяє обмін земельних ділянок с/г призначення лише якщо нормативна грошова оцінка таких ділянок є однаковою, або відрізняється не більше за 10 відсотків [38, п. 15 розділу 10]. Крім того, обмін дозволяється лише між земельними ділянками, що перебувають в одному масиві земель [38, ч. 2 ст. 37-1]. Тому, на наш погляд, наразі використання договору міни для відчуження земельної ділянки с/г призначення в обхід мораторію є доволі обмеженим.

Ще одним способом обходу мораторію, як відзначає О. Бортман, є використання договору емфітевзису. За таким договором користувач отримує право використовувати для с/г потреб земельну ділянку, що належить власнику.

При цьому право користування за договором емфітевзису може відчужуватись, якщо така земельна ділянка не належить державі, чи територіальній громаді [58]. Правовий режим емфітевзису, на наш погляд, дуже нагадує повноцінну передачу земельної ділянки у власність, оскільки дозволяє користувачу не лише використовувати землю с/г призначення, але і по-суті передавати її іншим особам, відчужуючи своє право користування. Більше того, як додає О. Бортман, до 2019 року законодавство не обмежувало строк дії договору емфітевзису, що дозволяло укладати такий договір на 100-200 років. Водночас, наразі Земельний кодекс обмежує строк дії емфітевзису на землі с/г призначення в 50 років, що багато в чому прирівнює такий договір до довгостроково оренди, яка так само обмежена 50 роками. Проте, застосування емфітевзису може стати в нагоді нерезидентам, які бажатимуть отримати в користування земельні ділянки с/г призначення, враховуючи заборону на придбання ними таких ділянок в Законі про ринок землі [58].

А. Г. Барабаш та А. Ю. Лось описують схему, за якою літній власник земельної ділянки с/г призначення, окрім укладення договору емфітевзису також заповідає таку земельну ділянку користувачу. Враховуючи, що власник ймовірно помре до закінчення строку дії емфітевзису, користувач зможе успадкувати таку земельну ділянку і таким чином набути її повноцінно у власність [59, с. 105]. Водночас, на наш погляд, така схема є доволі небезпечною для користувача, оскільки законодавство передбачає право заповідача у будь-який час змінити заповіт, або скласти новий [60, ст. 1254]. Серед інших методів обходу мораторію автори також вказують зміну цільового призначення с/г земель, що була заборонена лише в 2006 році, та використання фіктивної зміни громадянства для обходу заборони на продаж земельних ділянок іноземцям [59, с. 104].

Таким чином, запровадження мораторію не змогло повністю зупинити продаж с/г земель. Натомість він призвів до виникнення численних схем відчуження земельних ділянок в обхід мораторію та, як наслідок, створення повноцінного тіньового ринку землі. Серед таких схем виділяють отримання землі для ведення фермерського господарства, зміну її цільового призначення,

використання договорів про спільну діяльність, міни та емфітевзису тощо. Водночас, законодавець намагається з такими схемами боротись, зокрема через істотне обмеження міни, скорочення строку емфітевзису, а також заборону на зміну цільового призначення с/г землі. Враховуючи, що методом заборон нелегальний продаж землі не припинити, на наш погляд, покласти край тіньовому ринку можливо лише шляхом зняття мораторію на продаж земель с/г призначення та запровадження прозорого та ефективного ринку такої землі.

Вплив відсутності ринку с/г земель на економіку України

Як відзначають R. Mahoney, P. Dale та R. McLaren «ринок землі існує там, де можливо обміняти права на землю, зазвичай, на узгоджену суму коштів». На думку дослідників ринок землі діє в якості регулятора, який перерозподіляє власність землею і дозволяє досягти її використання в найбільш економічно ефективний спосіб. Крім того, на їх погляд, ефективний ринок може загалом прискорити ріст економіки країни, допомагає визначати точну вартість землі та завдяки заставі дозволяє землевласникам отримати з належної їм землі кошти, які можна інвестувати в економіку [61, с. 2-5].

C. Csaki та Z. Lerman також підтримують думку, що вільний ринок землі допомагає перерозподілити землю на користь найбільш ефективних та підприємницьких власників. Зокрема, власники землі, які будуть найбільш мотивовані до самостійного ведення с/г господарства, завдяки ринку зможуть з часом збільшити свій земельний банк за рахунок менш активних власників. Також, на думку дослідників, встановлення різноманітних обмежень на право власності землею, зокрема на її купівлю/продаж, або максимальний обсяг землі у власності однієї особи не відповідають засадам ринкової економіки. Крім того, такі обмеження не дозволяють в природній спосіб досягти оптимального розміру фермерських господарств [29, с. 15-16].

В своїх настановах з відповідального управління землеволодінням Продовольча та сільськогосподарська організація ООН вказує, що «де це

доречно держави повинні визнавати та сприяти прозорим ринками землі як засобам передачі власності та прав на користування землею» [62, п. 11.1].

Таким чином, вільний ринок земель с/г призначення є природнім способом переходу землі у власність найбільш ефективного власника. Крім того, ринок сприяє створенню фермерських господарств оптимального розміру та допомагає точно оцінити вартість землі.

Водночас, існування мораторію на продаж землі с/г призначення негативно впливає на розвиток с/г виробництва. Так, як вказується в Національній доповіді щодо завершення земельної реформи, орендар є менш зацікавленим в розвитку земельної ділянки ніж повноцінний власник, а заборона на відчуження ділянок не сприяє вигідному кредитуванню аграрного сектору. Крім того, мораторій перешкоджає об'єднанню земель с/г призначення в привабливі для інвесторів масиви [34, с. 40]. Важко не погодитись з думкою О. Зигрій, яка відзначає, що існування мораторію в першу чергу вигідне аграрним виробникам, а не власникам землі, оскільки за відсутності ринку єдиною можливістю отримувати зиск від земельної ділянки для власників, що не можуть її самостійно обробляти, є передача в оренду [40, с. 66]. В. О. Боровий та інші слушно відзначають, що існування мораторію звужує права землевласників, сприяє корупції та переходу ринку землі в тінь [63, с. 312].

Більше того, як свідчить дослідження Міжнародної фінансової корпорації, існування мораторію на продаж землі с/г призначення обмежує стимули до інвестицій в земельні ділянки, зокрема в іригаційні системи, застосування сівозміни тощо. Іншим наслідком мораторію стали низькі ціни на оренду землі, які в середньому складають в Україні 81 долар США за гектар, порівняно зі 195 доларами у Франції, 279 доларами в Болгарії та 672 доларами в Нідерландах. Це в свою чергу, значно обмежує можливі доходи землевласників. Також заборона на передачу землі в заставу, на думку Міжнародної фінансової корпорації, обмежує можливості для отримання фінансування малими та середніми агровиробниками, оскільки вони не можуть отримати таке фінансування під заставу своєї землі. В свою чергу, відсутність фінансування не дає таким

виробникам виробляти продукцію з більшою доданою вартістю та інвестувати в підвищення своєї продуктивності [64, с. 78-79].

Таким чином, встановлення мораторію на продаж с/г земель негативно впливає на розвиток сільського господарства в Україні та обмежує інвестиції в сектор агровиробництва. Більше того, мораторій ставить в не вигідне становище власників земель с/г призначення. Так, оскільки оренда є для них часто єдиною можливістю отримати економічний зиск від землі, це призводить до великої пропозиції землі на ринку оренди, і, як наслідок, встановлення низької вартості оренди, порівняно з іншими країнами. Крім того, мораторій не сприяє переходу землі у власність найбільш ефективного власника, а сам орендар часто не є зацікавленим в довгостроковому розвитку землі.

Також, як свідчить дослідження Світового банку, в 2018 році середня додана вартість с/г в виробництві на один гектар землі в Україні складала 440 доларів США, порівняно з 1100 доларами в Польщі, 1400 доларами в Бразилії та 2450 доларами в Франції. Таким чином, кожен гектар с/г землі генерує в Україні набагато менше прибутку ніж в інших країнах. При цьому, Україна володіє найбільшою кількістю придатних для сільського господарства земель в Європі – 33 мільйони гектар, порівняно з 18 мільйонами у Франції і 11 мільйонами в Польщі [65, с. 1]. Відповідно, можливі втрати від неефективного землекористування в Україні, спричиненого існуванням мораторію, обчислюються мільярдами доларів США, що не надійшли до української економіки. З цих коштів не були сплачені податки, від чого постраждав Державний бюджет і як наслідок – всі українці.

За даними Міжнародної фінансової корпорації зняття мораторію на продаж с/г землі допоможе прискорити ріст української економіки від 0,9 до 2,2% щорічно протягом п'ятирічного періоду залежно від запровадженої моделі ринку. Так, зняття мораторію лише щодо державної землі сприятиме росту економіки на 1%. Зняття мораторію на продаж всієї землі при збереженні лімітів на обсяг земельних ділянок у власності однієї особи та заборони на купівлю землі іноземцями забезпечить ріст приблизно на 1,5%. Максимальних показників

росту – 2,2% вдасться досягти лише якщо мораторій буде знятий як для державної, так і для приватної землі без обмежень на придбання ділянок іноземцями та за відсутності межі для максимального розміру землі у власності однієї особи. При цьому, можливо досягти навіть більших показників, якщо забезпечити доступ до кредитування для малих та середніх аграрних виробників та спрямувати державні субсидії в сільському господарстві на їх підтримку [64, с. 81].

Дещо менші прогнози росту української економіки внаслідок зняття мораторію надає Світовий банк. Так за їх оцінкою відкриття ринку землі може принести Україні щорічний ріст ВВП від 0,5% до 1,5% в п'ятирічному періоді [65, с. 1]. В свою чергу, ще більш скромні прогнози надають дослідники О. Нів'євський та К. Дейнінгер, які оцінюють можливий ріст української економіки від 0 до 1,86% в п'ятирічному періоді [66].

Отже, скасування мораторію на продаж землі с/г призначення дозволить забезпечити додатковий щорічний ріст економіки країни за найоптимістичнішими прогнозами до 2,2% ВВП протягом 5 років. Такий додатковий приріст економіки, на наш погляд, може допомогти Україні швидше подолати кризу, спричинену пандемією COVID-19, та повернутись на шлях сталого економічного розвитку, сприятиме наповненню Державного бюджету та збільшенню достатку всіх українців. При цьому, показники росту залежать в першу чергу від моделі ринку, що буде запроваджена в Україні. Відповідно, за неправильно обраної моделі, Україна може взагалі не отримати позитивного економічного ефекту від скасування мораторію на продаж землі.

2.2. Основні аспекти нової моделі ринку земель с/г призначення

Аналіз основних положень Закону про ринок землі

Нова модель ринку земель с/г призначення, а по суті – сам ринок запроваджується Законом про ринок землі, що набере чинності 1 липня 2021

року. Перш за все, закон частково скасовує дію мораторію на продаж земель с/г призначення. Так, втрачають чинність заборони на внесення права на земельну ділянку до статутного капіталу господарського товариства, а також заборона на зміну цільового призначення та відчуження земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб (щодо останніх мораторій діятиме до 1 січня 2024 року). Проте, зберігається заборона на відчуження земель с/г призначення, що перебувають у державній та комунальній власності. Водночас, особи, що мають право постійного користування землею державної чи комунальної власності, отримують можливість придбати таку землю в обхід земельних торгів за вартістю нормативної грошової оцінки [67].

Таким чином, Законом про ринок землі передбачається доволі консервативна модель ринку, до якого до 2024 року не будуть допущені юридичні особи. Більше того, з ринку повністю виключаються землі державної та комунальної власності, які складають 10 мільйонів гектар – четверту частину всієї с/г землі країни [64, с. 82]. Як вказують С. Csaki та Z. Lerman, саме «приватна власність на землю є найбільш ефективною формою організації агровиробництва» [29, с. 3]. Проте, навіть після запровадження ринку землі, велика частина с/г земель країни залишаться в неефективному володінні держави, що, на наш погляд, не сприятиме залученню інвестицій в український аграрний сектор та зменшенню тіньового ринку землі.

Наступне нововведення Закону про ринок землі стосується суб'єктів, що можуть набувати права власності на землі с/г призначення. Так, поточна редакція Земельного кодексу України передбачає, що покупцями таких земель для ведення товарного с/г виробництва можуть бути лише громадяни України, які мають професійну освіту у сфері сільського господарства, або безпосередньо займаються веденням с/г виробництва. Також набувати право власності на такі ділянки можуть українські юридичні особи, які спеціалізуються на веденні с/г виробництва [38, ч. 1 ст. 130]. Проте, Закон про ринок землі вилучає вимоги до спеціалізації власників земельних ділянок – як фізичних, так і юридичних осіб [67]. Це, на наш погляд, відкриває шлях до набуття у власність землі с/г

призначення в якості інвестиційного активу. Як свідчить дослідження організації Easy Business, відсутність специфічних вимог до інвесторів дозволяє досягти в 5 разів вищої середньої ринкової ціни на землю [68, с. 19].

Скасування вимоги щодо спеціалізації власників, на нашу думку, значно розширить коло інвесторів в землі с/г призначення. Крім того, це сприятиме підвищенню цін на такий актив та створенню більш конкурентного ринку. Проте, залучення спекулятивних інвесторів може бути не вигідним в довгостроковій перспективі, оскільки такий інвестор не буде зацікавлений в розвитку земельної ділянки, а навпаки намагатиметься отримати найбільшу вигоду за короткий проміжок часу, що може вплинути на майбутню врожайність та стан ґрунтів.

Далі, Закон про ринок землі по-суті повністю забороняє іноземні інвестиції в землі с/г призначення. Поточна редакція Земельного кодексу також містить заборону передавати такі землі у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам [38, ч. 5 ст. 22]. Проте, відсутня заборона на купівлю частки в українській юридичній особі, яка виступає безпосереднім власником земельної ділянки. Таким чином, іноземний інвестор може володіти землею с/г призначення через посередника – українську компанію. Натомість, Закон про ринок землі передбачає, що учасниками юридичної особи, що набуває у власність землю с/г призначення, можуть бути лише громадяни України, держава та/або територіальні громади. Більше того, іноземцям та особам без громадянства, а також будь-яким юридичним особам прямо заборонено набувати частки в статутному капіталі юридичних осіб, що є власниками с/г земель. При цьому, передбачається, що іноземці можуть бути кінцевими бенефіціарними власниками юридичних осіб, що володіють землями с/г призначення, лише за умови схвалення цього питання на референдумі [67]. По суті, регулювання, запроваджене Законом про ринок землі, залишає оформлення земельних ділянок на підставних осіб єдиною можливістю для іноземців інвестувати в український ринок земель с/г призначення.

За даними соціологічного опитування, проведеного групою Рейтинг в 2019 році, 69% українців не підтримують можливість продажу земельних ділянок с/г

призначення іноземцям [69, с. 3]. Також, інше дослідження, проведене аналітичним центром Easy Business, показує, що найважливішою характеристикою покупця землі для власників с/г ділянок є походження фермера. Таку опцію обрали 49% опитаних власників земельних ділянок [70]. Таким чином, в разі проведення подібного референдуму найближчим часом, він лише закріпить в юридичному полі заборону на легальні іноземні інвестиції в українські землі с/г призначення.

З одного боку, згідно зі С. Smaller та Н. L. Mann, міжнародне право не надає іноземцям автоматичного права на купівлю земельної ділянки в іншій країні [71, с. 14]. Також, як вказує А. Мірошніченко подібна заборона узгоджується з положеннями Угоди про асоціацію України з ЄС [72]. Таким чином, запроваджуючи обмеження на купівлю земельних ділянок іноземцями, Україна не порушуватиме своїх міжнародних зобов'язань.

Крім того, деякі вітчизняні науковці підтримують таке обмеження. Зокрема, О. В. Анисенко та А. І. Козак виступають не лише за заборону участі іноземців в ринку землі, а й за виключення з нього юридичних осіб, оскільки ними гіпотетично можуть володіти іноземці та становити конкуренцію українським фермерам [73, с. 66]. На думку, О. М. Мартина та М. Г. Москви заборона на продаж землі іноземцям «враховує інтереси селян, всіх громадян України і є гарантією національної безпеки» [74, с. 259].

Проте, R. Mahoney, P. Dale та R. McLaren в своєму дослідженні зазначають, що в умовах глобалізації ринок землі потрібно розглядати в глобальному контексті і надавати доступ до нього для іноземних інвестицій [61, с. 7]. Водночас, згідно з Моделлю політик для інвестицій в сільське господарство, розробленої ОЕСР, надання переваг місцевим компаніям над іноземними сприятиме меншій конкуренції та втратам ефективності в економіці [75, с. 29]. Також, згідно зі звітом Німецького товариства міжнародного співробітництва, іноземні інвестиції в земельний ринок можуть збільшити продуктивність с/г земель, сприяти покращенню інфраструктури, збільшенню надходжень податків

та включенню місцевої економіки в загальносвітові ланцюги доданої вартості [76, с. 21].

Більше того, як вже зазначалось вище, запровадження моделі ринку землі без допуску до нього іноземців сприятиме меншому росту економіки України [64, с. 81]. Також, як вказується в дослідженні Easy Business, встановлення заборони на доступ на ринок іноземців на прикладі країн ЄС сприяє в середньому в 6 разів меншій вартості землі с/г призначення [68, с. 9].

Таким чином, можна дійти висновку, що запроваджуючи обмеження на придбання земельних ділянок с/г призначення іноземцями, Україна шкодить майбутньому ринку землі та власній економіці. Така заборона сприятиме меншій конкуренції на ринку земель та меншим інвестиціям в сектор агровиробництва й інфраструктуру. Крім того, подібне обмеження зменшить потенціалу росту економіки України та цін на землю. На наш погляд, недопущення іноземців на ринок земель с/г призначення не дозволить Україні отримати всі можливі економічні переваги від запровадження ринку та йде в розріз з інтересами нашої держави. В свою чергу, позиції вітчизняних науковців на підтримку такої заборони видаються необґрунтованими, оскільки не базуються на даних економічних досліджень.

Наступним нововведенням Закон про ринок землі встановлює виключний перелік осіб, які за будь-яких обставин не можуть набувати у власність землі с/г призначення. До нього, зокрема, належать юридичні особи, кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави-агресора, офшорних зон, чи держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, підсанкційні особи, члени терористичних організацій тощо [67]. На наш погляд, загалом існування такого переліку є позитивним кроком, оскільки гарантує, що небажані суб'єкти не набудуть у власність цінний актив, яким виступає українська земля с/г призначення. Більше того, його запровадження зменшує необхідність в забороні іноземних інвестиції в ринок землі, оскільки потенційно небезпечні інвестори, зокрема з Російської Федерації,

чи офшорних юрисдикцій і так не зможуть виступати бенефіціарними власниками земельних ділянок с/г призначення.

Ще одним важливим нововведенням Закону про ринок землі є встановлення лімітів на обсяг земель с/г призначення, що можуть перебувати у власності однієї особи. Так, щодо фізичних осіб такий ліміт встановлений в розмірі до 10 000 гектарів (до 1 січня 2024 року він складатиме лише 100 гектарів). Для юридичних осіб ліміт встановлюється на рівні загальної площі ділянок, що можуть перебувати у власності учасників такої юридично особи, але так само не більше за 10 000 гектарів [67]. Варто зауважити, що в чинному Земельному кодексі вже міститься обмеження на максимальний розмір земельної ділянки в руках однієї фізичної чи юридичної особи, який встановлений в розмірі 100 гектарів. Проте, таке обмеження діяло лише до 1 січня 2015 року [38, п. 13 розділу 10].

Як свідчать результати дослідження, проведеного експертами Київської школи економіки, надмірна концентрація земель в одних руках приводить до виникнення монополій та зменшує ефективність використання земель. Водночас, згідно із світовим досвідом, встановлення негнучких обмежень, на кшталт тих, що передбачені в Законі про ринок землі, не є ефективними у боротьбі з формуванням земельних монополій. Натомість, експерти радять запровадити більш гнучке регулювання залежно від характеристик землі, або обмежувати розміри землеволодіння податковими методами. Крім того, на їх погляд, в першу чергу потрібно здійснювати контроль за володінням землею, а не за власністю, а також здійснювати такий контроль на рівні територіальних громад, а не всієї країни, як передбачає наразі Закон про ринок землі [77].

З неефективністю майбутніх обмежень щодо максимального розміру земельної ділянки в руках однієї особи погоджується А. Мірошніченко. Він зазначає, що таке обмеження не контролюватиме реальне володіння землею, стримуватиме продуктивність сільського господарства та загалом не сприятиме розвитку ринку земель [72]. Також, як зазначають В. О. Боровий та інші, наразі в Україні не існує ризику монополізації земельних ділянок, оскільки всі, хто

хотів набути у власність земельну ділянку, вже змогли це зробити на тіньовому ринку [63, с. 313].

Таким чином, передбачене в Законі про ринок земель обмеження на розмір земельної ділянки в руках одного власника не допоможе протидіяти надмірній концентрації земель, оскільки націлене на власність, а не реальне володіння землею. Крім того, оскільки таке обмеження встановлене на рівні всієї території України, а не району, чи територіальної громади, воно не зможе запобігти монополізації земель на таких менших рівнях.

Також, Закон про ринок землі відкриває шлях до залучення фінансування від банків під заставу земель с/г призначення. Зокрема, банки зможуть набувати таку землю у власність в порядку звернення стягнення на предмет застави [67]. Водночас, вже в чинній редакції Земельного кодексу вже міститься положення, що заставодержателем земельних ділянок с/г призначення можуть виступати виключно банки [38, ч. 5 ст. 133]. Використання застави дозволяє власникам земель с/г призначення самостійно розпочати оброблення такої землі, або розширити вже існуючий аграрний бізнес за рахунок фінансування, отриманого в банках. В дослідженні Міжнародної фінансової корпорації вказується, що можливість застави землі в першу чергу важлива для малих та середніх підприємств, оскільки великі агровиробники і так є кредитоспроможними [64, с. 82]. Отже, запровадження можливості застави землі допоможе залучити додаткове фінансування, в першу чергу для невеликих фермерських господарств, та загалом, на наш погляд, матиме позитивний вплив на ефективність сектору сільського господарства в Україні.

Іншим важливим аспектом Закону про ринок землі є запровадження можливості передачі переважного права на придбання земель с/г призначення іншим особам. Проте, Закон належним чином не врегулює процес відчуження переважного права. Водночас така процедура пропонується в проекті Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин

№ 2194, положення якого детально аналізуються в наступному підрозділі цієї роботи.

Останній важливий аспект Закону про ринок землі – це встановлення мінімальної ціни продажу земельної ділянки. Так, до 2030 року вона не може становити суму, меншу за нормативну грошову оцінку землі [67]. Як відзначають P. Ciaian, D. A. Kancs та J. F. Swinnen, встановлення мінімальної ціни на землю може знизити попит на ринку землі, якщо справжня ринкова ціна є нижчою за регульовану. Крім того, на їх погляд, спроби зарегулювати ціни на землю можуть призвести до виникнення тіньового ринку землі [78, с. 34]. З цього приводу, А. Мірошніченко слушно відмічає, що сторони можуть провести оплату за землю фактично за меншою ціною, ніж та, що була зазначена в договорі. Також, на думку автора, для забезпечення інтересів землевласників українським законодавством передбачені більш дієві інструменти [72].

На наш погляд, впровадження мінімальної ціни на землю є черговою спробою держави встановити обмеження на вільний розвиток майбутнього ринку землі. З одного боку, зрозуміла ціль законотворців – забезпечити землевласників від скуповування в них землі за наднизькими цінами. З іншого боку, таким чином держава не дозволяє ринку збалансуватись природнім чином та не дає можливості землевласникам продати ділянку вже за набагато вищою ціною в майбутньому. Крім того, такі адміністративні механізми зменшать активність на ринку в перші роки після його запровадження.

Отже, на наш погляд, нова модель ринку земель с/г призначення, що пропонується Законом про ринок землі, є доволі консервативною та не дозволить отримати максимальну користь від відкриття ринку для економіки України. Так, зберігається заборона на продаж земель державної та комунальної власності, які відповідно залишаються в неефективному управлінні держави. Забороняється також можливість купівлі земельних ділянок с/г призначення іноземцями, що залишить ринок без необхідних іноземних інвестицій, зменшить загальний економічний ефект від його запровадження, а також сприятиме меншим цінам на землю. Також, обмеження щодо максимального обсягу земельних ділянок в

руках однієї особи, запропоновані Законом про ринок землі, не матимуть належного ефекту. Так, вони обмежують власність, а не реальне володіння землею та встановлені на рівні всієї України, а не району, чи територіальної громади, що може призвести до монополізації землі на цих рівнях. Суперечливим також видається запровадження мінімальної ціни на землю, яку сторони можуть легко обійти на практиці і яка може потенційно зменшити активність майбутнього ринку землі.

Серед позитивних аспектів нової моделі ринку варто відзначити відновлення можливості застави земельної ділянки, що сприятиме притоку додаткового фінансування для малих та середніх агровиробників. Крім того, позитивом видається скасування специфічних вимог для інвесторів в земельні ділянки, що дозволить більшому колу осіб інвестувати в землі с/г призначення, підвищить попит на ринку землі та як наслідок – призведе до росту цін на земельні ділянки.

Для оцінки економічної ефективності моделі ринку землі, що запроваджується, пропонуємо звернутись до звіту аналітичного центру Easy Business. Так, за їхніми підрахунками справедлива вартість української землі наразі щонайменше в 5 разів перевищує нормативну грошову оцінку та складає майже 5 000 доларів США за 1 гектар. При цьому, реалізація популістичної моделі ринку с/г земель, що була переважно відображена в Законі про ринок землі, дозволить досягти ціни за 1 гектар землі на десятий рік реформи в розмірі лише 2 300 доларів США та загалом принести до української економіки додаткові 14 мільярди доларів. За оцінками експертів така модель є найменш вигідною як для землевласників, так і для фермерів та великого бізнесу [68, с. 30].

Запровадження національної інфраструктури геопросторових даних

Як відзначає Світовий банк, для успішного впровадження ринку землі с/г призначення необхідно забезпечити вільний доступ до кадастрових даних, що

зменшити можливості для корупції та маніпуляції даними [65, с. 2]. Про необхідність запровадження відкритості даних в контексті запобігання монополізації земельних ділянок вказує також Міжнародна фінансова корпорація [64, с. 81].

Водночас, Верховна Рада України ще в 2020 році ухвалила Закон «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», який набув чинності з 1 січня 2021 року. Вказаний закон визначає основні засади функціонування інфраструктури геопросторових даних, до яких, зокрема, належать дані про територіальні громади, населені пункти, автомобільні дороги, залізниці, комунікації, земельні ділянки тощо [79, ст. 5]. Доступ до геопросторових даних здійснюється через відповідний вебсайт та є безоплатним [79, ст. 6]. Таким чином, інфраструктура геопросторових даних об'єднує різні види даних про об'єкти, включаючи земельні ділянки, та надає до них вільний доступ через Інтернет. Важливо, що інфраструктура об'єднує дані на засаді інтероперабельності, тобто автоматичної взаємодії [79, ст. 1, 3]. Це дозволить досягти синхронізації та обміну такими даними в автоматичному режимі. Крім того, цим законом вносяться зміни до Закону «Про державний земельний кадастр», які передбачають безкоштовний доступ громадян до всіх даних Державного земельного кадастру через офіційний вебсайт Держгеокадастру. Зокрема дозволяється перегляд, копіювання таких даних та їх роздрукування [79, ч. 2 розділ 5].

Як вказує В. Краглевич, національна інфраструктура «на базі єдиної геодезичної та картографічної основ об'єднує інформаційні шари з важливими просторовими даними» [80]. Тобто, ця система дозволяє створити єдину карту з відображенням на ній всіх можливих просторових даних. Згідно з Т. Каменєвою, подібна геопросторова інфраструктура вже впроваджена в Сполучених Штатах Америки (National Spatial Data Infrastructure) та Канаді (Canadian Geospatial Data Infrastructure). Також на рівні Європейського Союзу існує програма INSPIRE, що допомагає країнам ЄС створити єдину інфраструктуру геопросторових даних [81].

На думку О. Качмара і О. Бортман, об'єднання геопросторових даних і створення їх єдиної інфраструктури допоможе полегшити процес укладення угод в сфері нерухомості, оскільки сторонам буде набагато легше отримати всю обхідну інформацію про об'єкт купівлі або продажу. Також, на їхню думку, така система буде в нагоді аграрному бізнесу, забудовникам та банкам. Проте, перешкодою ефективній роботі системи можуть стати неузгоджені між собою та неточні дані з наявних реєстрів [82]. На такий ризик також вказує В. Краглевич, відзначаючи, водночас, що запровадження геопросторової інфраструктури може допомогти в боротьбі з рейдерством та знизити витрати бізнесу та держави на пошук необхідних даних [80]. Істотною перешкодою до створення системи, на нашу думку, може стати її вартість, яка за оцінками експертів може складати від 1 до 1,3 мільярдів доларів США [83, с. 39].

На наш погляд, запровадження національної інфраструктури геопросторових даних є важливою реформою в контексті повноцінного запуску ринку с/г земель. Так, створення єдиного майданчику, на якому акумулюватимуться всі можливі геопросторові дані, дозволить майбутнім учасникам ринку – як продавцям так і покупцям без особливих зусиль та додаткових витрат отримати інформацію про земельну ділянку та прийняти правильне рішення щодо її купівлі/продажу. Крім того, така система також дозволить власникам відстежувати всю інформацію про належну їм ділянку та запобігати можливим зловживанням з нею. Законом на запровадження національної інфраструктури геопросторових даних відводиться Уряду два роки [79, п. 3 розділу 5]. Проте, висока вартість її створення та необхідність виправлення та узгодження інформації з інших реєстрів можуть, на нашу думку, відкласти запуск інфраструктури на невизначений час.

2.3. Законодавчі ініціативи щодо впровадження нової моделі ринку земель с/г призначення

За умови відсутності іноземних інвестицій в майбутній ринок с/г земель постає питання щодо належної капіталізації такого ринку. Джерелом фінансування для придбання земельних ділянок можуть виступити банки. Проте, на думку Міжнародної фінансової корпорації, малим та середнім агровиробникам буде достатньо важко отримати таке фінансування без державної допомоги [64, с. 82]. На важливості забезпечення фінансування таких суб'єктів для участі в ринку землі також наголошує Світовий банк [65, с. 2]. Так, якщо малі та середні фермери не зможуть придбати земельну ділянку, єдиними інвесторами в с/г землі залишаться по-суті великі агрохолдинги.

Для запобігання такої ситуації, в деяких країнах передбачені спеціальні державні програми підтримки дрібних фермерів. Зокрема, в США сімейні ферми та ранчо можуть розраховувати на отримання державної позики на придбання с/г земель, або на отримання державних гарантій на таку позику. Так, максимальний розмір позики складає 600 000 доларів США. В свою чергу, максимальний розмір державних гарантій складає 1 776 000 доларів США і покриває до 95% можливих втрат суми боргу, а також процентів. Максимальний строк погашення як державних позик, так і позик, що гарантуються державою складає 40 років [84, с. 1].

В Канаді подібна програма передбачає надання державних гарантій дрібним фермерам на отримання позики розміром до 500 000 канадійських доларів. При цьому, гарантія так само як і в США покриває 95% можливих втрат суми боргу, а також процентів. Проте, максимальний строк погашення позики складає лише 15 років [85].

Також державна програма фінансування дрібних фермерів існує в Австралії і передбачає надання державних позик обсягом до 2 мільйонів австралійських доларів на строк до 10 років. Така позика теж може покривати придбання земельних ділянок [86, с. 9-11].

Враховуючи майбутнє запровадження ринку земель с/г призначення, видається доцільним запровадження подібної програми в Україні. Наразі на

розгляді у Верховній Раді перебуває проєкт Закону України про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві № 3205-2 від 25 травня 2020 року. Проєкт № 3502-2 передбачає, що Фонд виступить в якості небанківської фінансової установи для малих та середніх фермерів та гарантуватиме позики за кредитами таких суб'єктів [87, ч. 1 ст. 1]. Донорами Фонду мають виступити держава та міжнародні фінансові організації [87, ст. 15]. Відповідно до законопроекту, гарантія, що надаватиметься Фондом, покриватиме лише 50% суми боргу та не поширюватиметься на проценти. Також строк погашення кредитного договору, за яким надається гарантія, не може перевищувати 10 років [87, ч. 3,4 ст. 13]. Матимуть право на отримання гарантії малі та середні суб'єкти підприємництва, банк с/г земель яких (включаючи земельні ділянки як в оренді, так і у власності) не перевищує 500 гектарів [87, ч. 1 ст. 14].

Варто відмітити, що Проєкт № 3205-2 не визначає цільове призначення кредитів, що гарантуватимуться Фондом. При цьому, порядок надання гарантій має визначатись положенням, що затверджується радою Фонду [88, п. 1.4]. Відповідно, Проєкт № 3205-2 не обмежує видачу гарантій щодо позик на купівлю земельних ділянок с/г призначення, проте існує теоретичний ризик, що таке обмеження може з'явитись в положенні, затвердженому радою Фонду.

Порядок надання гарантій Фондом може бути врегульований за зразком надання підтримки фермерським господарствам Українським державним фондом підтримки фермерських господарств. Так, законодавство визначає цільове призначення такої підтримки, її фіксований розмір, а також розподіл на конкурсній основі [89]. Крім того, на нашу думку, сама програма підтримки фермерських господарств може бути поширена на придбання ними земельних ділянок с/г призначення.

Загалом, на наш погляд, створення Фонду та запровадження системи кредитних гарантій є якісною зміною, покликаною підтримати дрібних фермерів, підвищити їх фінансову спроможність та надати їм можливість конкурувати з великим агрохолдингами на ринку с/г земель. Проте, сама система державних гарантій виглядає менш привабливою порівняно із закордонними

аналогами. Так, обсяг гарантій і максимальний строк погашення кредитів є меншим ніж в Канаді та США. Крім того, проєктом чітко не передбачена можливість використання кредитних коштів на купівлю с/г земель. Також майбутня успішність діяльності Фонду залежить від суми гарантії, що надається Фондом. Водночас, Проєкт № 3205-2 не містить механізму визначення суми гарантій, віддаючи такий важливий аспект повністю на відкуп ради Фонду.

Наразі Проєкт № 3502-2 прийнятий Верховною Радою в першому читанні та потребує, на наш погляд, доопрацювання під час розгляду в другому читанні в частині збільшення обсягу і строків погашення кредитів, що гарантується Фондом, та встановлення чіткого механізму визначення суми гарантії.

Аналіз законопроекту № 2195

Іншим важливим аспектом повноцінного ринку земель с/г призначення є питання використання земельних ділянок державної та комунальній власності. Як було зазначено вище, Закон про ринок землі, не дозволяє продаж таких ділянок. Проте, землі державної та комунальній власності можуть передаватись фізичним та юридичним особам в користування. Наразі, передача державного та комунального майна в оренду [90, ст. 5], а також видача спеціальних дозволів на користування надрами [91, п. 13] вже здійснюються через електронну систему, якою на практиці є Прозорро.Продажі. Окрім якісно нового рівня відкритості у проведенні торгів, використання такої системи дозволяє залучати до державного бюджету значні суми коштів. Так, в 2020 році оренда державного та комунального майна дозволила залучити 249 мільйонів гривень, а продаж ліцензій на користування надрами – 787 мільйонів [92]. Водночас, чинна наразі редакція Земельного кодексу не передбачає проведення торгів на передачу земельних ділянок державної чи комунальної власності у користування через електронну систему [38, ст. 137].

При цьому, наразі на розгляді у Верховній Раді перебуває Проєкт Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних

ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони № 2195 від 1 жовтня 2019 року. Проєкт № 2195 передбачає передачу в користування земельних ділянок, в тому числі с/г призначення, державної та комунальної власності виключно через електронний аукціон. Загалом, порядок проведення таких аукціонів, передбачений Проєктом № 2195, відповідає порядку приватизації об'єктів малої приватизації та передачі в оренду об'єктів державної та комунальної власності. Так, спочатку в електронній системі організатор публікує оголошення про проведення аукціону. Далі особи, що бажають взяти участь в аукціоні через особистий кабінет подають необхідні документи. Земельні торги проводяться за наявності не менше двох учасників. Під час самого аукціону протягом трьох раундів учасники поетапно збільшують свої цінові пропозиції на крок аукціону. Мінімальний розмір такого кроку становить один відсоток від стартової ціни лота. Переможцем торгів вважається учасник, в якого за підсумками аукціону вийшла найбільша цінова пропозиція [93].

Серед інших важливих новацій, Проєкт № 2195 пропонує запровадити верхню межу розміру гарантійного внеску для участі в земельних торгах у розмірі 2500 прожиткових мінімумів, встановити обмеження в розмірі 20 гектарів на площу земельної ділянки с/г призначення, права на користування якою виставляються на торги, а також скоротити крайній строк проведення торгів – з 90 днів з дня оприлюднення оголошення про їх проведення до 45 днів [93]. Крім того, поточна редакція Земельного кодексу встановлює заборону на використання переважного права на земельних торгах [38, ч. 2 ст. 135]. Водночас, згідно Проєкту № 2195 особа, яка володіє таким правом, може його реалізувати на електронних торгах, сплативши найбільшу ціну, яку запропонували учасники аукціону [93].

На думку НАЗК прийняття Проєкту № 2195 та переведення земельних торгів в онлайн формат дозволить знищити одразу кілька корупційних ризиків, зокрема внесення неправдивої інформації про лот, а також можливість змови між учасниками та організаторами аукціону [94].

На наш погляд, запровадження електронних аукціонів для передачі земельних ділянок державної та комунальної власності у користування є справді важливою реформою, здатною підвищити прозорість такої передачі, її зручність для учасників, а також зменшити витрати на проведення торгів. Для роботи таких аукціонів передбачені ті самі правила, що регулюють проведення торгів на оренду державного та комунального майна, а також малої приватизації. Досвід проведення електронних аукціонів в цих сферах вже на практиці довів свою ефективність, а тому залишається мало сумнівів в доцільності такої реформи для передачі в користування земельних ділянок с/г призначення. Важливо, що Проєкт № 2195 встановлює обмеження на розмір земельних ділянок, які виставляються на торги, що в свою чергу не дозволить скупити за один раз великі масиви землі та протидіятиме надмірній концентрації земель с/г призначення в одних руках. Також, Проєкт, на відміну від чинної редакції Земельного кодексу, краще захищає інтереси суб'єктів переважного права на купівлю земельної ділянки, оскільки забезпечує можливість реалізації такого права на земельних торгах.

Наразі, Проєкт № 2195 схвалений Верховною Радою в першому читанні та, на наш погляд, потребує прийняття в другому читанні та в цілому як закон.

Аналіз законопроекту № 2194

Наступним важливим аспектом нового ринку земель с/г призначення є питання того, хто саме буде розпоряджатись великим масивами с/г земель, що перебувають за межами населених пунктів. Розпочата в 2014 році реформа децентралізації передбачає наділення повноваженнями та ресурсами територіальних громад [95].

Разом з тим, досі не відбулось децентралізації в сфері земельних відносин, оскільки, як слушно відзначає І. Ігнатенко, територіальні громади не мають можливості управляти земельними ресурсами, що перебувають за межами населених пунктів [96, с. 64]. На законодавчому рівні такий стан речей

закріпленій положенням Земельного кодексу, яке передбачає, що у комунальній власності перебувають земельні ділянки, що знаходяться лише в межах населених пунктів [38, пп. «а» ч. 2 ст. 83]. Водночас, іншою нормою кодекс закріплює, що усі землі поза комунальною та приватною власністю – належать державі [38, ч. 1 ст. 84]. Таким чином, землі поза населеними пунктами, але в межах територіальних громад є за замовчуванням власністю держави. В. В. Горланчук та О. В. Клименко підкреслюють, що для успішності реформи децентралізації новостворені громади необхідно наділити можливістю розпоряджатися земельними ресурсами [97, с. 62]. Про необхідність передачі земель за межами населених пунктів в розпорядження місцевої влади вказується також в Національній доповіді щодо завершення земельної реформи [34, с. 43].

Більше того, як вказує в своєму дослідженні Міжнародна фінансова корпорація, з 10 мільйонів гектар земель, що належать державі лише 25% є зареєстрованими в Державному земельному кадастрі. Це, в свою чергу, робить процес передачі такої землі в користування непрозорим та завдає збитків державі на приблизно 250 мільйонів доларів США щорічно [64, с. 80]. Такий стан речей, на наш погляд, додатково свідчить, що держава неякісно розпоряджається належними їй земельними ресурсами.

Ми повністю підтримуємо передачу земельних ділянок в розпорядження місцевим радам, оскільки це відповідає самій сутності децентралізації та принципу пропорційності, коли будь-яке питання, яке може вирішуватись місцевою владою, повинно вирішуватись саме нею. В свою чергу, новостворені об'єднані територіальні громади, маючи більшу інституційну та фінансову спроможність, готові брати на себе відповідальність в сфері управління земельними ресурсами. Крім того, держава вже на практиці довела, що вона не є ефективним управителем земельних ресурсів.

Процес передачі земельних ділянок с/г призначення у комунальну власність розпочався у 2018 році з прийняттям Кабінетом Міністрів України розпорядження «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних

територіальних громад» № 60-р від 31 січня 2018 року, яким доручалось Держгеокадастру передати землі с/г призначення у власність об'єднаних територіальних громад [98]. В подальшому, в 2020 році постановою «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» від 16 листопада 2020 року № 1113 Кабмін також доручив Держгеокадастру передати землі с/г призначення у комунальну власність [99, п. 1]. Проте, оскільки відсутнє пряме положення закону, яке б вказувало, що землі с/г призначення за межами населених пунктів повинні перебувати у власності територіальних громад, необхідно дотримуватись складної процедури передачі земель з державної в комунальну власність відповідно до ст. 117 Земельного кодексу. Крім того, як вказує Е. Юрченко, Держгеокадастр може передавати в комунальну власність лише ті земельні ділянки, що перебувають в земельному кадастрі [100], що значно обмежує обсяг ділянок, що підлягають передачі. В результаті, станом на 10 лютого 2021 року у власність територіальних громад було передано лише два мільйони гектарів земель с/г призначення [101, с. 16].

Водночас, наразі на розгляді Верховної Ради перебуває проєкт Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин № 2194 від 1 жовтня 2019 року, який покликаний вирішити проблему земельної децентралізації.

Так, Проєкт № 2194 передбачає, що за певними виключеннями всі земельні ділянки державної власності за межами населених пунктів переходять до комунальної власності територіальних громад. При цьому, ті ділянки, право власності на які зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, перейдуть в розпорядження громад з моменту реєстрації за ними права власності, а ділянки, права на які не внесені до Реєстру, переходять одразу з дня набрання чинності Проєктом. Водночас, всі права користування на такі ділянки третіх осіб, зокрема оренда, чи емфітевзис, зберігають чинність після переходу в комунальну власність [102].

Також Проектом № 2194 передбачається передача частини повноважень в сфері земельних відносин від місцевих державних адміністрацій та Держгеокадастру до органів місцевого самоврядування. Зокрема, повноваження щодо зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності за межами населених пунктів передаються до відання місцевих рад. Також, органи місцевого самоврядування залишаться єдиними суб'єктами, що окрім суду, уповноважені на вирішення земельних спорів. Зокрема, Проєкт № 2194 поширює їх юрисдикцію не лише на територію населеного пункту, як передбачає нинішня редакція Земельного кодексу [38, ч. 3 ст. 158], але й на всю територію територіальної громади. Крім того, органи місцевого самоврядування зможуть прийняти рішення про здійснення їхніми виконавчими органами державного контролю за використанням земель [102].

Важливою зміною в сфері дерегуляції, що запроваджується Проектом № 2194 є скасування обов'язкового погодження проєкту землеустрою, а також схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць Держгеокадастром та деякими іншими органами державної влади [102]. Як зазначає Е. Юрченко, скасування таких погоджень допоможе розвантажити працівників Держгеокадастру та зекономити 5 днів часу замовникам проєктів землеустрою [100]. Водночас, згідно з А. Коханом, Проектом також скасовується архаїчне положення щодо необхідності державної експертизи землевпорядної документації [103].

Крім того, Проєкт № 2194 приділяє увагу питанню охорони земель природно-заповідного фонду. Зокрема, закріплюється принцип за яким, спеціальний режим поширюється на всі такі земельні ділянки, незалежно від того, хто виступає їх власником, чи яке їх цільове призначення. Схоже по змісту положення міститься також щодо земель об'єктів культурної спадщини, зокрема музеїв, історико-культурних заповідників тощо [102].

Іншою важливою новацією Проєкту № 2194 є врегулювання переважного права на придбання земель с/г призначення. Проєкт встановлює черговість для

осіб, які мають таке право. Зокрема, в першу чергу суб'єктами переважного права є власники спеціального дозволу на видобування копалин і лише в другу чергу – орендарі земельних ділянок [102].

Крім того, врегульовується процедура повідомлення суб'єктів переважного права про майбутній продаж ділянки с/г призначення. Таке повідомлення має відбуватись не пізніше трьох місяців до дати продажу. Якщо продаж відбуватиметься на земельних торгах, то власник повинен зареєструвати намір в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, в іншому випадку власник повинен звернутись до нотаріуса, що посвідчуватиме договір купівлі-продажу, який в свою чергу повідомить суб'єктів переважного права. Далі, у суб'єктів переважного права є два місяці з моменту повідомлення аби прийняти рішення про купівлю ділянки за ціною, яку за неї готова заплатити третя сторона [102]. Ми дотримуємось позиції, що неважливо від того, яким чином в майбутньому планується відчужувати земельну ділянку, намір про її продаж має реєструватись в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Це дозволить суб'єкту переважного права відслідковувати можливість продажу земельної ділянки поза земельними торгами, навіть якщо з певних причин нотаріус не повідомить його про майбутній продаж.

Загалом, на наш погляд, встановлення в законі процедури повідомлення суб'єктів переважного права про майбутній продаж земельної ділянки є позитивним кроком, оскільки дозволить зменшити зловживання в цій сфері та краще захищатиме інтереси суб'єктів такого права, в першу чергу – орендарів земельних ділянок. Так наразі, Закон «Про оренду землі» не вказує навіть строку коли таке повідомлення повинно надійти [104, с. 9], відповідно власник земельної ділянки може здійснити повідомлення за день до продажу, фактично позбавивши орендаря можливості реалізувати своє переважне право.

З іншого боку, Проект № 2194 передбачає запобіжник проти можливості суб'єктами переважного права заблокувати в суді майбутній продаж ділянки. Так, аби подати позов про переведення на себе прав і обов'язків покупця, суб'єкт переважного права повинен внести депозит в розмірі ціни, за яку відчужується

ділянка [102]. Встановлення вимоги депозиту, на наш погляд, не дозволить суб'єктам переважного права через позовний спам заблокувати майбутній продаж ділянки. Водночас, таке нововведення має і зворотній бік - суб'єкту переважного права буде набагато важче захистити своє переважне право, якщо нотаріусом чи власником була порушена процедура і суб'єкта, зокрема, не було належним чином повідомлено про майбутній продаж ділянки. Також важливо відмітити, що Проєкт № 2194 не вносить змін до процесуальних кодексів, які регулюють процес відкриття провадження судами. Відповідно, залишається не зрозумілим на якому етапі та яким чином суд має перевіряти наявність депозиту і що саме робити в разі його невнесення – відмовляти у відкритті провадження у справі, чи повертати поданий позов. Тому, на нашу думку, для того аби запобіжник у вигляді депозиту був ефективним, необхідно вносити відповідні зміни до Цивільного та Господарського процесуальних кодексів.

Ще одна важлива новація Проєкту № 2194 – врегулювання процедури відчуження переважного права на придбання земельної ділянки. Як зазначалось вище, Закон про продаж землі запроваджує таку можливість, проте не врегулює яким саме чином такий продаж повинен відбуватись. Проєкт № 2194 передбачає, що передача переважного права підлягає державній реєстрації здійснюється за письмовим договором з обов'язковим повідомленням власника земельної ділянки та може відбуватись лише раз [102]. Таким чином, законодавець виключає можливе перетворення такого права в окремий інвестиційний актив.

Наступна важлива зміна, що пропонується Проєктом 2194 - це встановлення вичерпного переліку правочинів, на підставі яких можуть відчужуватись земельні ділянки с/г призначення. Зокрема, такий перелік обмежується договором купівлі-продажу, міни, дарування (лише родичам, іншому з подружжя), звернення стягнення чи внесення до статутного капіталу. Крім того, передбачається, що для передачі земельної ділянки у заставу, чи внесення до статного капіталу підприємства необхідна згода суб'єкта переважного права [102].

На наш погляд, Проєкт № 2194 є ключовим для належної реалізації земельної реформи та запровадження ринку земель с/г призначення, що розпочнеться з набранням чинності Законом про ринок землі. Так, Проєкт № 2194 врегульовує процедуру реалізації та відчуження переважного права на придбання земельних ділянок, що відкриє можливість суб'єктам переважного права повноцінно скористатись своїм правом. Зокрема, встановлюється строк та порядок обов'язкового повідомлення про майбутній продаж земельної ділянки. Крім того, Проєкт № 2194 здійснює давноочікувану земельну децентралізацію, не лише передаючи у власність територіальних громад земельні ділянки поза межами населених пунктів, а й наділяючи такі громади необхідними повноваженнями для регулювання обігу земельних ресурсів. Також Проєкт приділяє увагу належній охороні земель природно-заповідного фонду та об'єктів культурної спадщини.

Серед недоліків Проєкту № 2194 варто виділити недосконале положення щодо запровадження депозиту для подання позову в разі порушення прав суб'єкта переважного права на придбання земельної ділянки. З одного боку, воно покликане обмежити можливий позовний спам від суб'єктів переважного права, а з іншого перешкоджатиме захисту прав таких суб'єктів в разі їх можливого порушення. Крім того, порядок сплати депозиту не врегульований в процесуальних кодексах.

Наразі Проєкт № 2194 ухвалений Верховною Радою в другому читанні та в цілому та очікує на підпис Президента.

* * *

Отже, поточне регулювання ринку земель с/г призначення в Україні, а саме існування мораторію на продаж земельних ділянок с/г призначення порушує право власності. Зокрема, до таких висновків дійшов ЄСПЛ. Крім того, сам мораторій призвів до великої кількості схем з його обходу та виникненню тіньового ринку с/г земель. Також відсутність ринку не сприяє розвитку

економіки України, знижує продуктивність сільського господарства та не сприяє переходу землі у власність найбільш ефективного власника. Водночас, відкриття ринку здатне привести до росту економіки України за різними оцінками до 2,2% ВВП щорічно протягом п'яти років залежно від моделі ринку, що буде запроваджена в Україні.

З 1 липня 2021 року набуде чинності Закон про ринок землі, проте модель ринку с/г земель, яка ним запроваджується, на наш погляд, не є оптимальною. Так, зберігається мораторій на продаж земель державної та комунальної власності. Запроваджується повна заборона на іноземні інвестиції в землі с/г призначення, що значно знизить ефективність майбутнього ринку. Також передбачені законом обмеження на концентрацію земель в одних руках не зможуть запобігти земельним монополіям, оскільки обмежують власність, а не володіння землею та не встановлені на рівні територіальної громади, чи району. Водночас, на наш погляд, сам факт відкриття ринку, є важливою зміною та позитивним кроком вперед. Так, вперше за останні 20 років власники земель с/г призначення зможуть повноцінно розпоряджатись своїм майном. Крім того, в них з'явиться можливість отримати фінансування під заставу своєї землі та розпочати власне, або розширити існуюче фермерське господарство. Так, модель, що планується до запровадження в Україні не є досконалою, проте навіть вона здатна прискорити розвиток економіки України. Ще одним важливим елементом майбутнього ринку є запровадження національної інфраструктури геопросторових даних. Така система дозволяє на одній карті зібрати всі можливі дані про земельну ділянку, що в подальшому полегшить процес її продажу.

Також, на розгляді у Верховні Раді наразі перебувають кілька законопроектів, які покликані вдосконалити майбутній ринок с/г земель. Так, проект № 3205-2 передбачає створення державної системи гарантування кредитів для малих та середніх агровиробників. Така система дозволить їм отримати фінансування та повноцінно взяти участь в майбутньому ринку землі. В свою чергу, проект № 2195 передбачає переведення земельних торгів в форму електронного аукціону. Це, на наш погляд, дозволить значно полегшити

процедуру передачі в користування земель державної та комунальної власності, зменшити корупційні ризики та підвищити прозорість такого процесу. Водночас, проєкт № 2194 передбачає земельну децентралізацію, а саме – передачу земельних ділянок за межами населених пунктів в розпорядження територіальних громад та наділення їх необхідними повноваженнями. Крім того, проєктом скасовується декілька обтяжливих для бізнесу процедур та врегульовується процедура реалізації переважного права на придбання земельної ділянки. На наш погляд, всі перелічені законопроєкти є необхідними для сталого функціонування ринку землі та після незначних доопрацювань заслуговують стати законами.

РОЗДІЛ 3

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ

3.1. Правове регулювання обігу земель с/г призначення в ЄС

Як відзначається в повідомленні Європейської Комісії, «придбання землі с/г призначення підпадає під регулювання правом ЄС» [105, с. 5]. Більше того, Угода про функціонування Європейського Союзу передбачає, що спільний ринок ЄС поширюється також на сектор сільськогосподарського виробництва. Крім того, ЄС повинен визначати та імплементувати спільну політику для всіх держав-членів в цьому секторі [106, ст. 38(1)]. Водночас, на рівні ЄС наразі відсутнє профільне регулювання щодо придбання земель с/г призначення, а держави-члени ЄС можуть самостійно регулювати ринок землі, поважаючи при цьому основоположні принципи ЄС [105, с. 9].

При цьому, як зазначає Європейська Комісія, право на придбання і продаж земельної ділянки підпадає під свободу руху капіталу, а якщо пов'язане з підприємницькою діяльністю – то свободу заснування. Водночас, важливими елементами цих свобод є принцип недискримінації, який забороняє обмежувати права осіб залежно від їх походження [105, с. 9-10].

Таким чином, запроваджена Законом про ринок землі повна заборона придбання землі с/г призначення іноземцями, на наш погляд, не відповідає принципу недискримінації за національною ознакою, а отже і суперечить фундаментальній для ЄС свободі руху капіталу та підлягатиме скасуванню в разі вступу України в Євросоюз.

Проте, практика Суду ЄС свідчить, що за певних умов держави можуть встановлювати обмеження на інвестиції в землі с/г призначення, що походять з інших держав-членів. Зокрема, отримання попередньої згоди на придбання земельної ділянки може бути обґрунтовано згідно з правом ЄС, якщо така процедура не надає надмірної дискреції державним органам, що надаватимуть

такий дозвіл, і базуватиметься на об'єктивних недискримінаційних критеріях. Також Суд ЄС встановив, що наділення орендарів переважним правом на придбання земельної ділянки, яку вони орендують, може вважатись допустимим обмеженням свободи руху капіталу. Крім того, допустимим може виступати контроль за цінами на ділянки с/г призначення, що має ціллю протидіяти спекулятивним цінам [105, с. 12-13].

Проте, Суд ЄС не вважає допустимими та пропорційними такі обмеження як вимога до власника с/г земель самостійно обробляти належні йому ділянки, або мати обов'язкову спеціалізацію в питаннях сільського господарства, вимога постійно перебувати на ділянці, що придбавається, чи заборона на продаж земельних ділянок юридичним особам. В свою чергу, встановлення обмежень на розмір земельної ділянки, що може бути придбана, чи надання привілеїв місцевим фермерам, можуть бути допустимими, якщо відповідають принципу пропорційності, недискримінації та переслідують легітимну мету [105, с. 12-17].

Водночас, як відзначають Р. Сіаіан та інші в старих країнах-членах ЄС, до яких автори відносять Бельгію, Німеччину, Ірландію, Грецію, Іспанію, Францію, Італію, Нідерланди, Фінляндію, Швецію та Велику Британію (яка щоправда в 2020 році остаточно покинула ЄС), відсутні обмеження на придбання земельних ділянок іноземцями, якщо такі ділянки не знаходяться в стратегічно важливих зонах (наприклад – біля державного кордону). Проте, новим країнам-членам, що приєднались до Європейського Союзу в 2004 та 2007 роках (Чехія, Естонія, Угорщина, Латвія, Литва, Польща, Словаччина, Словенія, Румунія та Болгарія) був наданий семирічний перехідний період (для Польщі – 12 років), під час якого іноземці не могли купувати землю в цих країнах. Причиною цього стали побоювання, що багатші інвестори зі старих-країн членів ЄС зможуть скупити землю с/г призначення, витіснивши місцевих фермерів [107, с. 6]. Таким чином, в разі вступу до ЄС, Україна також може розраховувати на встановлення перехідного періоду для приведення свого земельного законодавства у відповідність до європейських норм.

На думку, Р. Сіаіан та інших, регулювання земельного ринку після завершення перехідного періоду в нових країнах-членах ЄС було покликано зберегти статус кво і обмежити скуповування землі с/г призначення іноземними інвесторами [108, с. 6]. При цьому, в силу вимог єдиного ринку, нові країни-члени не можуть повністю заборонити продаж земельних ділянок інвесторам з інших країн ЄС. В результаті кожна країна запроваджувала свої специфічні обмеження на іноземні інвестиції в землі с/г призначення.

Так, нове регулювання в Словаччині передбачає дві групи суб'єктів переважного права на придбання земельної ділянки. При цьому, суб'єкти як з першої, так і з другої групи, аби претендувати на купівлю ділянки, щонайменше три останніх роки мають займатись фермерством. Інвестор з ЄС може придбати земельну ділянку лише якщо суб'єкти переважного права з обох груп відмовились від купівлі. Водночас, такий інвестор все рівно повинен постійно проживати або мати штаб-квартиру в Словаччині протягом останніх десяти років [108, с. 8]. Таке регулювання, на наш погляд, практично повністю виключає можливість заходу на словацький ринок с/г земель нових іноземних інвесторів.

Доволі консервативна модель ринку земель представлена також в Угорщині. Так, для придбання земельної ділянки необхідно отримати дозвіл у земельного комітету, а покупець повинен бути фізичною особою-громадянином ЄС, мати спеціальну кваліфікацію в сільському господарстві та зобов'язатись безпосередньо обробляти придбану ділянку. Таким чином, юридичні особи повністю виключаються з участі в ринку землі, що згідно з практики Суду ЄС, протирічить принципу свободи руху капіталу. При цьому в Угорщині, передбачене жорстке обмеження на максимальний розмір земельної ділянки у власності однієї особи – 300 гектар [109, с. 32].

Латвійське законодавство передбачає одні з найжорсткіших вимог до потенційних власників с/г земель. Так, компанія - покупець такої земельної ділянки повинна отримувати частину свого прибутку від агровиробництва, один з її власників або постійних працівників повинен мати професійну аграрну освіту, а бенефіціарні власники - походити з ЄС, Європейської Економічної

Зони, або Швейцарії. Також власник може зосередити у своїх руках не більше двох тисяч гектарів землі с/г призначення. Більше того, в 2017 році Латвія запровадила обов'язкову вимогу до всіх покупців земель с/г призначення знати латвійську мову [108, с. 11-13]. Враховуючи невелику поширеність латвійської мови в світі таке обмеження, на наш погляд, практично повністю виключає можливість набуття права власності на земельну ділянку нерезидентом Латвії, навіть якщо він походить з ЄС.

В свою чергу, в Литві, місцеве законодавство дозволяє купівлю с/г землі лише тим юридичним особам, в яких за останні два роки сільське господарство формувало не менше 50% доходу. Також покупцями можуть виступити фізичні особи, які мають зареєстровану ферму розміром щонайменше 1 гектар, або, ті що пройшли спеціальне навчання для роботи в сільському господарстві. Крім того, максимально допустима площа землі с/г призначення в руках однієї особи в Литві складає 500 гектар. Щодо іноземних інвесторів, то вони повинні проживати та вести с/г бізнес в Литві щонайменше останні три роки [109, с. 35]. Таким чином, в Литві так само відсутній повністю вільний ринок землі с/г призначення та запроваджені спеціальні обмеження щодо іноземців, які бажають придбати землю.

На думку Європейської Комісії, нове регулювання в Угорщині, Словаччині, Латвії, Литві, Болгарії та Румунії порушує фундаментальний для ЄС принцип свободи руху капіталів. Комісія зазначає, що таке регулювання «хоч і не формально, але за своїми практичними наслідками дискримінує інвесторів з інших країн ЄС чи встановлює непропорційні обмеження, що можуть негативно впливати на інвестиції» [105, с. 9].

Нове регулювання ринку земель було представлено в Польщі в 2016 році і передбачає привілей для фермерських господарств, які можуть набути у власність до 300 гектарів землі с/г призначення. Особи, які вперше бажають придбати с/г землю повинні мати спеціальну кваліфікацію в сільському господарстві та проживати в муніципалітеті, де перебуває земельна ділянка. Максимальний обсяг земель, які можуть набути іноземці складає 0,3 гектара, при

цьому потрібно навести обґрунтування для чого саме нерезиденту необхідно придбати таку землю [111]. Крім того, новим законодавством передбачається встановлення мораторію на продаж земельних ділянок с/г призначення в державній власності на наступні 5 років. Щоправда, мораторій не поширюється на ділянки, менші за 2 гектари [108, с. 10].

Згідно з Е. Юрченко, одна з найбільш ліберальних для іноземних інвестицій моделей ринку представлена в Естонії, де з 2011 року відсутні специфічні вимоги до іноземних інвесторів. При цьому, лише 5% с/г земель країни наразі належить іноземцям. Як слушно зазначає авторка, приклад Естонії свідчить, що навіть найбільш відкрита модель не призводить до масового скуповування землі іноземцями [112].

Щодо стану правового регулювання земельного ринку в країнах-засновницях ЄС, то в Німеччині для придбання землі необхідно отримати дозвіл від уряду федеральної землі. Так, такий дозвіл може не бути наданий, якщо ціна продажу різко дисонує з цінами на аналогічні ділянки, або якщо продаж призведе до неефективного використання землі (наприклад, якщо покупець не є фермером), чи значного розпорошення земель. При цьому, не встановлено обмежень на придбання акцій компаній, які володіють нерухомістю [109, с. 17-19]. Отже, існує можливість обійти вимоги до власника ділянки, продавши не саму ділянку, а компанію-землевласника.

У Франції нагляд за місцевим ринком землі здійснюють SAFER - неприбуткові організації, що контролюються державою [109, с. 24]. Так, нотаріуси зобов'язані повідомляти SAFER про будь-які угоди щодо землі с/г призначення. В подальшому, SAFER протягом двох місяців має погодити, або відхилити угоду. Також, такі організації наділені переважним правом на придбання землі, яким можуть скористатись, аби запобігти спекулятивним угодам з надто високою, чи низькою ціною на земельну ділянку, або для протидії концентрації земель [107, с. 4-5].

Як відзначають Р. Левек, О. В. Ходаківська та І. В. Юрченко, в європейських країнах суб'єктами переважного права на купівлю земельної

ділянки с/г призначення, можуть бути спеціалізовані агентства. Крім загаданого вище SAFER у Франції, це також ANR в Польщі та VLM у Фламандському регіоні Бельгії, В Німеччині переважне право надається регіональній компанії, яка може його реалізувати у випадку невідповідності покупця землі встановленим вимогам. Згодом, придбану ділянку компанія реалізує на користь покупця, який таким вимогам відповідає [113, с. 6-9]. Також, в Бельгії, Франції, Італії, Португалії, Швеції, Угорщині, Латвії, Литві, Нідерландах, Румунії та Словенії переважним правом на придбання земель с/г призначення наділяються орендарі земельних ділянок [114, с. 9].

На наш погляд, досвід регулювання ринку землі в Європейському Союзі є надзвичайно важливим для України в контексті закріплених в Конституції планів щодо вступу нашої країни в ЄС. Аналіз такого регулювання свідчить, що запроваджена Законом про ринок землі заборона на купівлю землі с/г призначення іноземцями протирічить фундаментальним для ЄС принципу недискримінації та свободі руху капіталу, а тому підлягає скасуванню. Водночас, в разі вступу України до Євросоюзу, скоріш за все нашій країні буде наданий певний перехідний період для приведення свого земельного законодавства у відповідність з нормами ЄС.

При цьому, деякі країни ЄС все рівно обмежують іноземні інвестиції в ринок землі. Так, у Словаччині та Литві іноземний інвестор повинен певний час займатись бізнесом в цих країнах, в Угорщині з ринку повністю вилучені юридичні особи, а в Латвії інвестор повинен володіти латвійською мовою. Також велика кількість країн встановлюють обмеження на максимальний розмір земельних ділянок у власності однієї особи та передбачають вимогу, що купувати землю с/г призначення можуть виключно фермери. Водночас, як свідчить приклад Естонії, запровадження ліберальної та відкритої для іноземних інвестицій моделі ринку не призводить до масового скуповування землі іноземцями. Крім того, приклади Франції та Німеччини показують, що навіть в країнах-засновницях ЄС існують певні обмеження продажу с/г землі та жорсткий контроль за ринком з боку контролюючих органів. Ще однією характерною

ресою ринку землі в Євросоюзі є наділення спеціалізованих агентств, що здійснюють нагляд за ринком землі, а також орендарів переважним правом на придбання земельної ділянки с/г призначення.

3.2. Правове регулювання ринку земель с/г призначення в деяких інших країнах

США

Як вказує І. В. Юрченко, в США 60% с/г земель перебувають у приватній власності, а рештою володіють федеральний уряд та штати. При цьому, як відзначає автор, «ринковий обіг землі с/г призначення в США є лібералізованим та відкритим». Також за певних умов можливий продаж земель державної власності, який здійснюється на конкурентних торгах Міністерством сільського господарства США [115, с. 97-101].

Щодо іноземних інвестицій в ринок с/г земель, то в Сполучених Штатах на федеральному рівні запроваджена система їх відслідковування. Так, Акт щодо розкриття іноземних інвестицій в агропромисловий сектор 1978 року (Agriculture Foreign Investment Disclosure Act) передбачає обов'язок іноземних осіб повідомляти Міністра сільського господарства США про будь-яке придбання чи передачу частки в землях с/г призначення протягом 90 днів з дня такого придбання чи передачі. Таке повідомлення зокрема має включати тип частки, інформацію про саму ділянку, ціну, за якою відбулась купівля, чи передача тощо. Водночас, положення AFIDA не поширюється на засоби забезпечення зобов'язань [116, subsec. (a) sec. 3501]. Також вимоги щодо повідомлення поширюється на випадки, коли земельна ділянка починає, чи припиняє вважатись ділянкою сільськогосподарського призначення, а покупець відповідно починає, чи припиняє вважатись іноземною особою [116, subsec. (c), (d) sec. 3501]. Невиконання вимоги щодо повідомлення про набуття у власність частки може призвести до накладення штрафу розміром до 25% вартості частки

володіння, про набуття якої не було повідомлено [116, sec. 3502]. Отже, система, запроваджена AFIDA, дозволяє американському уряду відслідковувати частку іноземного володіння в землях с/г володіння і за потреби впроваджувати відповідні державні політики. Водночас така система жодним чином не перешкоджає притоку іноземних інвестицій в американський ринок с/г земель.

При цьому, наразі частка іноземного володіння землею в США загалом є невеликою. Так, останній на сьогодні звіт Міністерства сільського господарства свідчить, що станом на 31 грудня 2019 року в руках іноземних осіб перебувало лише 2,7% від загальної кількості земель с/г призначення, що знаходяться в приватній власності. Найбільша частка іноземного володіння у відсотковому вираженні спостерігається у штаті Мен, де 18,9% всіх земель с/г призначення, що перебувають в приватній власності, належать іноземним особам. При цьому, спостерігається позитивна динаміка, за якою іноземці нарощують свою присутність на ринку с/г земель США. Так, з 2009 по 2019 рік обсяг посівних земель, що перебувають у власності іноземців зріс з 2,8 до 9,1 мільйона акрів [117, с. 5-13].

Водночас, деякі американські штати запровадили обмеження на володіння землею с/г призначення іноземцями. Так, згідно із дослідженням Інституту нерухомості Британської Колумбії та Інституту розвитку громад, повністю або частково іноземцям заборонено набувати у власність землі с/г призначення у Каліфорнії, Айдахо, Айові, Канзасі, Кентуккі, Міннесоті, Міссісіпі, Міссурі, Небрасці, Нью-Мексико, Північній Дакоті, Оклахомі, Орегоні, Вісконсіні та на Гаваях. Також в Аризоні, Луїзіані, Пенсильванії, Південній Каролі та Південній Дакоті передбачені обмеження на площу земельної ділянки с/г призначення, якою можуть володіти іноземці – від 160 акрів в Аризоні і Південній Дакоті, до 500 000 акрів в Південній Кароліні [118, с. 15].

Таким чином, в США діє загалом відкритий ринок землі. При цьому, в країні запроваджена система відслідковування іноземних інвестицій в землі с/г призначення, яка водночас їх жодним чином не обмежує. Проте, заборони та обмеження щодо іноземних інвестицій встановлені в деяких штатах.

Незважаючи на ріст іноземного володіння землями с/г призначення в останні роки, його обсяг залишається низьким і складає лише близько трьох відсотків всіх земель США. Приклад США доводить, що замість повної заборони, іноземні інвестиції в землі с/г призначення можливо контролювати шляхом запровадження спеціальної системи. Більше того, відсутність на загальнодержавному рівні обмежень не призводить до масового скуповування землі іноземцями.

Канада

Як вказує В. Калимон, незважаючи на те, що майже 90% всієї землі Канади належить або федеральному уряду, або провінціям, переважна більшість земель с/г призначення (близько 60%) перебуває в приватній власності. Також, незважаючи на поширену думку, в цій країні є «активний і прогресивний ринок сільськогосподарської землі» [119].

Водночас, загалом в Канаді регулювання ринку земель с/г призначення здійснюється кожною провінцією окремо. Більше того, право провінцій встановлювати обмеження, зокрема на придбання земельних ділянок нерезидентами провінцій, підтверджується судовою практикою. При цьому федеральний уряд може обмежити іноземні інвестиції в с/г землі лише якщо вони становлять загрозу національній безпеці [120, с. 5-6].

На практиці провінції встановили різні за характером та обсягом обмеження на купівлю землі. Так, на Острові Принца Едуарда обмежується купівля землі як іноземцями, так і місцевими мешканцями (компаніями). Зокрема, резидент-фізична особа може набути у власність земельну ділянку площею не більше 1000 акрів (близько 404 гектарів), для місцевих юридичних осіб такий ліміт складає 3000 акрів (близько 1214 гектарів). При цьому, іноземці не можуть придбати більше 5 акрів (близько 2 гектарів) землі без згоди влади провінції [120, с. 6]. В Квебеку, Манітобі, Саскачевані та Альберті обмеження на обсяг земельної ділянки, що придбавається, стосуються виключно нерезидентів

Так, в Саскачевані нерезиденти та іноземні компанії можуть придбати максимально 10 акрів землі, в Манітобі – 40 акрів, в Квебеку без дозволу місцевої влади можна придбати 4 гектари с/г землі (близько 20 акрів). Водночас, в Британській Колумбії та Онтаріо продаж земельних ділянок іноземцям взагалі не обмежується [121].

Таким чином, в Канаді, на відміну від Сполучених Штатів, відсутній акт, що передбачає відслідковування на федеральному рівні іноземних інвестицій в ринок с/г земель та загалом загальнодержавне регулювання такого ринку. Натомість кожна провінція встановлює власні обмеження на іноземці інвестиції, а також обсяг земельних ділянок, які одна особа може набути у власність. Так, лише на Острові Принца Едуарда передбачені ліміти на придбання земельних ділянок як резидентами, так і нерезидентами. Натомість, більшість провінцій, в тому числі ті, де зосереджена найбільша кількість с/г земель (Саскачеван і Альберта) встановлюють такі обмеження виключно для нерезидентів. Проте, Онтаріо та Британська Колумбія взагалі не обмежують іноземні інвестиції в ринок с/г земель.

Австралія

Відповідно до звіту Комісії з продуктивності Уряду Австралії, в цій країні на федеральному рівні запроваджена процедура контролю іноземних інвестицій, в тому числі в землі с/г призначення, на відповідність національним інтересам. У випадку такої невідповідності, Міністр фінансів Австралії може заблокувати здійснення інвестиції. Притому, австралійське законодавства прямо не визначає термін «національний інтерес». На практиці, іноземні інвестиції оцінюються з точки зору національної безпеки, оподаткування, конкуренції, впливу на економіку тощо. Оцінці підлягають інвестиції в землі с/г призначення, що перевищують 15 мільйонів доларів. Водночас, вищі пороги для оцінки можуть застосовуватись, якщо між Австралією та країною походження інвестора укладено відповідну торгівельну угоду. Зокрема, для інвестицій з США, Нової

Зеландії та Чилі такий поріг складає 1094 мільйони доларів. При тому, навіть якщо інвестиція підлягає оцінці, рівень відмов у її здійсненні залишається невеликим [122, с. 530-532]. Також в 2015 році в Австралії був запроваджений реєстр іноземних власників с/г земель [118, с. 7].

Незважаючи на загальну відкритість до іноземних інвестицій в ринок землі, обсяг земель, що належать нерезидентам в Австралії, залишається невисоким. Так, згідно з даними Австралійського бюро статистики станом на 2016 рік, 88% всієї землі с/г призначення в країні належало австралійцям [123].

Крім того, в Австралії встановлений збір за участь в торгах на продаж земельної ділянки с/г призначення, який складає 100 000 австралійських доларів незалежно від вартості самої ділянки [118, с. 8].

Таким чином, в Австралії також дозволені іноземні інвестиції в ринок с/г землі, хоча вони як і в США підлягають державному моніторингу. Водночас, така система загалом не обмежує можливості придбання землі с/г призначення іноземцями, в результаті чого в їх руках наразі перебуває близько 12% всієї с/г землі Австралії. Важливою характеристикою місцевого ринку земель є встановлення достатньо високого збору за участь у земельних торгах, що може, на наш погляд, потенційно обмежити участь у ринку землі малих та середніх підприємств.

Країни, в яких відсутній або значно обмежений вільний обіг земель с/г призначення

Доволі обмеженим є ринок землі в Ізраїлі, де, як вказують О. В. Ходаківська та І. В. Юрченко, 93% всієї с/г землі перебуває у власності держави. При цьому, враховуючи, що продаж державної землі заборонений, більшість фермерів користуються землею на підставі договорів довгострокової оренди (понад 49 років). Водночас, землі с/г призначення в приватній власності можуть відчужуватись, проте виключно громадянам Ізраїлю. В свою чергу,

нерезиденти можуть за дотримання певних умов та наявності дозволу кількох урядових структур отримати земельні ділянки в оренду [124, с. 86-90].

В Білорусі, відповідно до місцевого Земельного кодексу, землі с/г призначення не можуть перебувати в приватній власності і є власністю держави [125, ст. 13]. При цьому такі земельні ділянки можуть передаватись в оренду, в тому числі іноземцям, шляхом проведення аукціонів [125, ст. 13]. Як відзначають А. Н. Гридюшко та Є. Н. Гридюшко, в Білорусі лише 0,3% площі земельного фонду є приватизованими, а в цивільному обігу можуть перебувати лише 4,3% земельного фонду. За оцінкою авторів ринок землі в Білорусі досі перебуває в зародковому стані та поширюється лише на землі в межах населених пунктів та землі садівництва. Крім того, в країні відсутня можливість застави земельних ділянок та дієві механізми формування вартості землі [126, с. 37-39].

Як відзначається в дослідженні Інституту нерухомості Британської Колумбії та Інституту розвитку громад, в Китаї також відсутній повноцінний ринок землі. Зокрема забороняється купівля та продаж земель с/г призначення. Водночас, самі ділянки належать колективам фермерів, чи селищу, які в подальшому передають контрактні права на використання земель селянським господарствам [118, с. 9-10]. Згідно з дослідженням D. Hayes, M. Li та W. Zhang, китайське законодавство дозволяє фермерам передачу прав на користування землею. Більше того, за останні роки спостерігається значне збільшення таких передач. Проте, лише 10% з них відбувається на користь компаній, а в переважній більшості випадків земля передається в оренду іншим фермерам на підставі неформальних угод безоплатно або за дуже низьку плату [127].

Таким чином, у Китаї та Білорусі на законодавчому рівні заборонені угоди щодо купівлі-продажу земельних ділянок, проте дозволена їх оренда. Водночас, в Ізраїлі дозволено продаж с/г землі в приватній власності, але оскільки переважна більшість ділянок перебуває в державній власності, повноцінний ринок землі так само не може сформуватись. Проте, варто розуміти, що Китай та Білорусь є країнами з авторитарними режимами, а в їх економіках превалює частка держави. Тому, вони навряд чи можуть бути рольовими моделями для

ринку с/г землі в Україні. Водночас, в Ізраїлі, землевласники, на відміну від України, мають право продати належні їм земельні ділянки с/г призначення.

* * *

Отже, в контексті прагнень України до вступу в ЄС, варто враховувати європейський досвід регулювання ринку земель с/г призначення. Так, в Євросоюзі наразі відсутній єдиний акт, який би регулював такий ринок. Водночас, запроваджена Законом про ринок землі заборона на продаж іноземцям землі с/г призначення протирічить фундаментальним для ЄС принципу недискримінації та свободі руху капіталу. Отже, у разі вступу України до Євросоюзу, таку заборону принаймні щодо інших держав-членів ЄС, доведеться скасовувати, на що Україні буде наданий перехідний період.

Водночас, деякі країни все рівно запровадили певні вимоги до іноземних інвесторів. Так, в Словаччині та Литві іноземець повинен певний час вести бізнес в цих країнах, а в Латвії – знати латвійську мову. Також багато країн ЄС запровадили обмеження на максимальний розмір ділянки с/г призначення в руках однієї особи та встановили вимоги щодо спеціалізації покупця землі в сільському господарстві. Проте, приклад Естонії, де запроваджена одна з найліберальніших щодо іноземців моделей ринку землі свідчить, що таке регулювання не призводить до масового скуповування землі іноземними інвесторами. Також важливо відмітити, що в деяких європейських країнах переважним правом на придбання землі наділені спеціальні агентства з управління земельними ресурсами. Так, у випадку порушення законодавства угодою з купівлі землі, вони можуть втрутитись та самостійно придбати ділянку. Крім того, переважним правом, як і в Україні, зазвичай наділяється орендар земельної ділянки.

В США, Канаді та Австралії загалом існують ліберальні та відкриті до іноземних інвестицій ринки с/г землі. Водночас, в США запроваджено систему відслідковування іноземних інвестицій в землі с/г призначення, а певні штати

повністю або частково заборонили іноземцям купувати землю. В Канаді іноземні інвестиції перевіряються на предмет відповідності національним інтересам, а в більшості провінцій передбачені обмеження на купівлю землі іноземцями. Австралія є найбільш відкритою до іноземних інвестицій в свій ринок землі, проте там так само існує система державної перевірки інвестицій. Крім того, в Австралії встановлена достатньо висока плата за участь в земельних торгах, що загрожує виключити з ринку малих та середніх фермерів. Приклади США, Канади та Австралії, на наш погляд, свідчать, що досягти контролю за іноземними інвестиціями можливо без заборони участі іноземців в ринку с/г земель.

З країн, де відсутній або серйозно обмежений ринок землі варто виділити Ізраїль, Білорусь та Китай. Так, на нашу думку, силу особливостей політичних режимів та великої ролі держави в економіці, Білорусь та Китай не можуть слугувати прикладом для побудови ринку земель в Україні. Водночас, в Ізраїлі існує невеликий ринок землі, який охоплює щоправда лише земельні ділянки, що перебувають в приватній власності, які, в свою чергу, складають невелику частину всієї с/г землі Ізраїлю.

ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження можна сформувати наступні висновки.

Так, здійснений автором детальний історичний аналіз розвитку правового регулювання обігу земель с/г призначення на українських землях свідчить, що в ньому можна умовно виділити декілька наступних етапів. Так, на першому етапі селянська реформа 1861 року та Столипінська аграрна реформа в Російській імперії сприяли отриманню селянами землі на праві приватної власності та створенню індивідуальних ринкових господарств. В результаті, на початку 20 століття на українських землях функціонував дієвий ринок земель с/г призначення. Проте, на другому етапі, під час національно-визвольних змагань 1917-1921 років та початку радянського панування в Україні, відбувається націоналізація землі та її передача селянам лише на праві користування, що означало ліквідацію ринку с/г земель. Згодом, внаслідок колективізації, всі селянські господарства були примусово об'єднані в колгоспи, що знищувало будь-які стимули селян до ефективної праці та мало загалом руйнівні наслідки для України у вигляді Голодомору 1932-1933 років та закладення у свідомості українці несприйняття землі с/г призначення як товару. На третьому етапі, що розпочався на початку 90-тих років 20 століття відбувається поступовий процес відновлення права приватної власності на землю. Так, земельні ділянки, що перебували в державній власності через наступників колгоспів – колективні с/г підприємства – передавались в приватну власність громадянам. Водночас, повноцінно реалізувати своє право власності землевласники не змогли через запровадження в 2001 році мораторію на продаж земель с/г призначення, який в подальшому лише продовжувався та посилювався. Таким чином, протягом останніх 100 років в Україні не існувало повноцінного ринку земель с/г призначення, а намагання його відновити в 90-тих роках 20 століття в кінцевому рахунку не мали успіху.

Сучасний стан правового регулювання обігу таких земель характеризується наявністю мораторію на продаж земельних ділянок. Негативними наслідками його впливу, на наш погляд, є: порушення права приватної власності землевласників, що було встановлено ЄСПЛ; виникнення великої кількості схем з його обходу та, як наслідок, формування тіньового ринку землі; шкода економіці України через невикористання землі в найбільш ефективний спосіб. До прогнозованих позитивних наслідків скасування мораторію та запровадження ринку можна віднести: визначеність правил обороту земель, розширення правомочностей власників та користувачів земельних ділянок, прискорення росту економіки України та розвиток сектору агровиробництва. Заборона на продаж землі є, на нашу думку, рудиментом радянської епохи та суперечить прагненням України збудувати справді ринкову економіку, що ґрунтується на повазі до права приватної власності.

Позитивно оцінюючи сам факт скасування мораторію, ми вважаємо, що запроваджувана в Україні модель ринку не є оптимальною та не сприятиме становленню справді ефективного ринку землі. Так, повністю забороняються іноземні інвестиції в землі с/г призначення, що значно зменшить капіталізацію майбутнього ринку та обмежуватиме можливий ріст економіки України внаслідок запровадження ринку. Також, нове регулювання не дозволить запобігти створенню земельних монополій на рівні територіальних громад та районів, оскільки обмежує максимальний розмір земельних ділянок у власності однієї особи в масштабах всієї країни. Більше того, таке обмеження націлене на власність землею, проте жодним чином обмежує реальне володіння. Крім того, неринковим видається встановлення мінімальної ціни продажу земельної ділянки, що стримуватиме розвиток ринку землі та ріст цін на землю, а також навряд чи працюватиме на практиці. Ще однією негативною рисою нової моделі, на нашу думку, є збереження мораторію на продаж земельних ділянок державної та комунальної власності. В результаті, четверта частина всієї с/г землі країни залишиться в неефективному управлінні держави та не стимулюватиме залучення інвестицій до українського аграрного сектору.

Водночас, на наш погляд, важливим є сам факт відкриття ринку, адже вперше за останні 20 років власники земель с/г призначення отримають можливість повноцінно розпоряджатись своїм майном. Скасуванням мораторію Україна утверджує себе як правова держава з ринковою економікою, яка поважає та гарантує право приватної власності своїх громадян. Більше того, нова модель ринку відкриває шлях до отримання власниками землі фінансування під заставу належних їм ділянок, що дозволить землевласникам започаткувати або збільшити вже існуюче фермерське господарство. Також, модель ринку, запропоновану Законом про ринок землі, на наш погляд, можна розглядати як перший етап побудови справді вільного та ефективного ринку с/г земель, який в майбутньому буде доопрацьовуватись.

Більше того, на розгляді Верховної Ради вже перебувають кілька законопроектів - № 2195, 2194 та 3205-2, що покликані вдосконалити майбутній ринок землі. Згідно з проведеним нами ґрунтовним аналізом таких законодавчих ініціатив, вони дійсно здатні значно покращити правове регулювання майбутнього ринку. Зокрема, такими законопроектами передбачається запровадження системи державних гарантій кредитів малих та середніх агровиробників (№ 3205-2), передача земель державної та комунальної власності в користування виключно за допомогою електронної системи (№ 2195) та здійснення земельної децентралізації – передачі земель поза населеними пунктами в розпорядження територіальних громад (№ 2194).

Важливо розглядати майбутню модель ринку земель в Україні в контексті закордонного, зокрема європейського досвіду, враховуючи наміри України щодо вступу в ЄС. Так, запроваджена заборона на купівлю землі іноземцями, на наш погляд, суперечить фундаментальним для ЄС принципам недискримінації та свободі руху капіталів. Тому, в разі вступу нашої країни до Євросоюзу така повна заборона має бути скасована. Водночас, в багатьох європейських країнах запроваджено певні обмеження на іноземці інвестиції в землі с/г призначення. Проте, в країнах, де такі обмеження відсутні, це не призвело до масового скуповування землі іноземцями. Крім того, корисним, на нашу думку, видається

європейський досвід надання переважного права на купівлю земель с/г призначення спеціалізованій установі, що здійснює нагляд за ринку. Зокрема, це дозволяє краще контролювати угоди, що відбуваються на ринку, та запобігати можливим спекуляціям.

Згідно з проведеним аналізом, досвід правового регулювання ринку землі в Канаді, Австралії та США свідчить, що іноземні інвестиції в с/г землі можна контролювати за допомогою спеціальної системи їх відслідковування, не забороняючи при цьому самі інвестиції. Це в свою чергу, так само не призводить до масового скуповування землі іноземцями. Водночас, досвід країн, які повністю заборонили ринок землі с/г призначення, насамперед – Білорусі та Китаю, на наш погляд, не може бути релевантним для України, оскільки ці країни мають зовсім інші політичні режими та спосіб регулювання економіки.

Враховуючи вищевикладене, для успішного запровадження ринку, на наш погляд, необхідно:

- зняти заборону на придбання земельних ділянок с/г призначення іноземцями;
- запровадити ефективну систему відслідковування іноземних інвестицій в ринок с/г земель за прикладом США та Австралії;
- скасувати заборону на продаж земельних ділянок державної та комунальної власності;
- здійснювати продаж та передачу таких ділянок в користування виключно через систему електронних аукціонів;
- передбачити максимальні ліміти на площу земельної ділянки у володінні однієї особи на рівні територіальної громади та району;
- запровадити державну підтримку малим та середнім фермерам для отримання ними кредитів на придбання земельних ділянок;
- передати земельні ділянки державної власності поза межами населених пунктів у розпорядження територіальних громад.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Заєць О. І. Правові аспекти земельної реформи в Україні: монографія. К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2006. 185 с. URL: http://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/MONOGRAFIJ_2010/ZAEC_2006.pdf (дата звернення: 09.05.2021).
2. Высочайше утвержденное Общее положение о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости : от 19 февраля 1861 год. URL: <http://www.hist.msu.ru/ER/Etext/krest.htm> (дата звернення: 09.05.2021).
3. Шульга О. Історія розвитку земельних відносин в Україні. *Вісник Київського національного торговельно-економічного університету*. 2010/4. С. 123-134. URL: <http://visnik.knute.edu.ua/files/2010/04/13.pdf> (дата звернення: 09.05.2021).
4. Гуржій О. І., Марочко В. І. Земельна власність. Енциклопедія історії України. Т. 3: Е – Й. Редкол.: В. А. Смолій та інші. НАН України. К.: «Наукова думка», 2005. 672. URL: http://www.history.org.ua/?termin=Zemelna_vlasnist (дата звернення: 09.05.2021).
5. Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підр. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта, 2011. 678 с.
6. Шевченко В. Ринкова мобілізація земельної власності в роки Столипінської аграрної реформи (на матеріалах України). *Сіверянський літопис*. С. 89-95. URL: <http://dspace.nbuuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/39226/11-Shevchenko.pdf> (дата звернення: 09.05.2021).
7. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: Навчальний посібник. К.: Аграрна наука, 2002. 280 с.
8. Сусоров С. В. Останній шанс імперії? (До проблеми невдачі столипінської аграрної реформи). *Наукові праці Миколаївського державного гуманітарного університету ім. Петра Могили комплексу Києво-Могилянська академія*. Сер.: Історичні науки., 2008, Т. 96, Вип. 83. С. 213-216. URL: http://www.irbis-nbuuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&I

MAGE FILE DOWNLOAD=1&Image file name=PDF/Npchdui 2008 96 83 46.pdf (дата звернення: 09.05.2021).

9. Волковинський В. М., Хоптяр Ю. А. Столипінська аграрна реформа. URL: http://www.history.org.ua/?termin=Stolypinska_reforma (дата звернення: 09.05.2021).

10. Третій Універсал Української Центральної Ради : від 7 листопада 1917 року. URL: <http://gska2.rada.gov.ua/site/const/universal-3.html> (дата звернення: 09.05.2021).

11. Булгаков А. О. Земельне законодавство у ході визвольних змагань за часів революції 1917-1920 рр. *Історія державотворчих процесів в Україні та зарубіжних країнах (до 100-річчя утворення Української Народної Республіки)*: зб. наук. ст. та тез повідом. міжнар. наук. конф. (м. Харків, 23 листопада 2017 р.): Харків: Право, 2017. С. 114-119. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/13479/1/Bulgakov_114-119.pdf (дата звернення: 09.05.2021).

12. Терлюк І. Я. Аграрне питання як фактор правової політики українських державних формацій (1917-1921 рр.): започаткування національного земельного законодавства. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: Юридичні науки: збірник наукових праць. 2016. №850. С. 461-468. URL: <http://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2017/aug/5769/vnulpurn201685069.pdf> (дата звернення: 09.05.2021).

13. Мироненко О. М. Земельне законодавство Української Народної Республіки 1917-1918. *Енциклопедія історії України: Т. 3: Е – Й. Редкол.: В. А. Смолій та ін. НАН України. Інститут історії України. К.: Наукова думка, 2005. 672 с.* URL: http://www.history.org.ua/?termin=Zemelne_zakonodavstvo_UNR_1917_1918 (дата звернення: 09.05.2021).

14. Белік А. В. Аграрне питання за доби Директорії УНР. *Наукові праці історичного факультету Запорізького національного університету*. 2013. Вип. 35. С. 106-109. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21RE

F=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=Npifznu_2013_35_21 (дата звернення: 09.05.2021).

15. Декрет II Всероссийского съезда Советов о земле : от 26 октября 1917 года. URL: http://www.hist.msu.ru/ER/Text/DEKRET/o_zemle.htm (дата звернення: 09.05.2021).

16. Земельный кодекс УССР : від 29.11.1922 р. URL: http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/KP220002.html (дата звернення: 10.05.2021).

17. Гуца К. О. Правовий режим землекористування в Україні в період НЕПу. *Електронне наукове фахове видання «Юридичний науковий електронний журнал»*. 5/2016. С. 10-12. URL: http://lsey.org.ua/5_2016/3.pdf (дата звернення: 10.05.2021).

18. Бурдін М. Ю. Правові засади та соціальні наслідки колективізації земельних відносин у період сталінського тоталітаризму. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2016. Вип. 2, ч. 1. С. 3-9. URL: http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/2872/Pravovi%20zasady%20ta%20sotsialni%20naslidky%20kolektyvizatsii_Burdin_2016.pdf?sequence=2&isAllowed=y (дата звернення: 10.05.2021).

19. Становлення і розвиток земельного законодавства України у ХХ – на початку ХХІ століття: науково-практичний посібник для суддів та кандидатів на посаду судді: за ред. П. Кулинич. Національна школа суддів України. К.: ФОП Клименко Ю. Я., 2018. 142 с. URL: http://www.nsj.gov.ua/files/1529050295Land%20law_A5_verska%2029%20May%202018_perenosi_SEMIFIN.pdf (дата звернення: 10.05.2021).

20. Марочко В. І. Колективізація сільського господарства в УССР/УРСР. *Енциклопедія історії України: Т. 4: Ка-Ком. Редкол.: В. А. Смолій та ін. НАН України. Інститут історії України. К.: Наукова думка, 2007. 528.* URL: <http://www.history.org.ua/?termin=Kolektyvizaciya> (дата звернення: 10.05.2021).

21. Земельный кодекс Украинської РСР : Закон від 08.07.1970 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874a-07#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

22. Про земельну реформу : Постанова Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 р. № 563-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text> (дата звернення: 10.05.2021).
23. Мельничук В., Пархоменко С., Лисситса А. Процесс формирования рынка сельскохозяйственных земель в Украине. Discussion Paper, 85/2005. Institute of Agricultural Development in Central and Eastern Europe. URL: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/28472/1/512229953.pdf> (дата звернення: 10.05.20221).
24. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92 пункту 6 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) : від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text> (дата звернення: 10.05.2021).
25. Земельний кодекс Української РСР : Закон від 18.12.1990 р. № 561-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19901218#Text> (дата звернення: 10.05.2021).
26. Про форми власності на землю : Закон від 30.01.1992 № 2073-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-12/ed19920130#Text> (дата звернення: 10.05.2021).
27. Земельний кодекс України : Закон від 18.12.1990 р. № 561-ХІІ. в редакції від 13.03.1992. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19901218#Text> (дата звернення: 10.05.2021).
28. Колос Ю., Бортман А. Коллективная собственность vs. Частная собственность. AgroPortal. URL: <http://agroportal.ua/publishing/lichnyi-vzglyad/kollektivnaya-sobstvennost-vs-chastnaya-sobstvennost/> (дата звернення: 10.05.2021).
29. Csaba C., Lerman Z. Agricultural transition revisited: issues of land reform and farm restructuring in east and central europe and the former USSR. *Quarterly, Journal*

of International Agriculture. 1996. Vol. 35. No. 3. P. 211-240. URL: https://www.researchgate.net/publication/290007608_Agricultural_transition_revisited_Issues_of_land_reform_and_farm_restructuring_in_East_Central_Europe_and_the_former_USSR (дата звернення: 10.05.2021).

30. Забуранна А. О. До визначення суб'єктів права колективної власності на землю. *Часопис цивілістики*. 2018. Вип. 31 С. 71-75. URL: <http://chascyvil.onua.edu.ua/index.php/chc/article/view/101> (дата звернення: 10.05.2021).

31. Васильєв С. В. Земельна реформа в Україні: аналіз результатів і перспективи. *Вісник Дніпропетровського державного аграрного університету*. 2010. Вип. № 1. С. 152-155. URL: <https://dspace.dsau.dp.ua/jspui/handle/123456789/2532> (дата звернення: 10.05.2021).

32. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва : Указ Президента України від 10.11.1994 № 666/94. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94/ed19941110#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

33. Порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям : Указ Президента України від 08.08.1995 № 720/95. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

34. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи / за наук. ред. Л. Я. Новаковського. К.: *Аграрна наука*, 2015. 48 с.

35. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки : Указ Президента України від 03.12.1999 № 1529/99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

36. Третяк А. М., Третяк В. М., Третяк Н. А. Тенденції та наслідки земельної реформи в Україні у контексті якості життя і безпеки населення. *Управління земельними ресурсами та землеустрій*. 2018. Вип. № 2. С. 12-21. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&I

- MAGE FILE DOWNLOAD=1&Image file name=PDF/Zemleustriy 2018 2 4.pdf
(дата звернення: 10.05.2021).
37. Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю) : Закон України від 18.01.2001 № 2242-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2242-14/ed20010118#Text> (дата звернення: 10.05.2021).
38. Земельний кодекс України : Закон від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 10.05.2021).
39. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Зеленчук та Цицюра проти України» від 22.08.2018. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text (дата звернення: 10.05.2021).
40. Зигрій О. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. Вип. 3 (7). URL: <http://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/viewFile/81/81> (дата звернення: 10.05.2021).
41. Проект Закону про ринок земель від 07.12.2011 № 9001-д. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=41981 (дата звернення: 10.05.2021).
42. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 10.05.2021).
43. Перший Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20.03.1952. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text (дата звернення: 10.05.2021).
44. 50% of Ukrainians believe that owners should have the right to sell their land plots. Reanimation Package of Reforms. URL: <https://rpr.org.ua/en/news/50-of-ukrainians-believe-that-owners-should-have-the-right-to-sell-their-land-plots/> (дата звернення: 10.05.2021).
45. Літошенко О. С. Проблема мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Правове регулювання економіки*. 2014. Вип. № 14. С. 284-293. URL: <http://projects.dune->

hd.com/bitstream/handle/2010/12393/284-293.pdf?sequence=1&isAllowed=y (дата звернення: 10.05.2021).

46. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Антоненко та інші проти України» від 20.02.2020. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_e85#Text (дата звернення: 10.05.2021).

47. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини : Закон України від 23.02.2006 № 3477-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

48. Ухвала Верховного Суду у складі суддів Касаційного цивільного суду від 23.01.2019 у справі № 227/1506/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79516787> (дата звернення: 10.05.2021).

49. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.05.2019 у справі № 227/1506/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82568415> (дата звернення: 10.05.2021).

50. Ухвала Конституційного Суду України про відмову у відкритті конституційного провадження за конституційним поданням 55 народних депутатів України щодо відповідного Конституції України (конституційності) пунктів 14, 15 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України від 14.02.2018 № 4-у/2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v004u710-18#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

51. Кулинич П. Ф. Суд «над земельним мораторієм»: два рішення – два правових світогляди. *Судова апеляція*. 2018 Вип. № 3. С. 125-139.

52. Мушак О. П., Романюк В. М., Сидорович Р. М. Конституційне подання щодо відповідності Конституції України (конституційності) пунктів 14, 15 Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України. URL: https://ccu.gov.ua/sites/default/files/3_4573.pdf (дата звернення: 10.05.2021).

53. Ухвала Великої Палати Конституційного Суду України про відмову у відкритті конституційного провадження у справі за конституційним поданням 69 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень пунктів 14, 15 розділу Х «Перехідні положення»

Земельного кодексу України від 01.11.2018 № 67-у/2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v067u710-18#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

54. Сластьон Р. Як працює тіньовий ринок землі та кому він вигідний. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2019/11/8/653444/> (дата звернення: 10.05.2021).

55. Обсяг тіньового ринку землі України сягає 10 мільярдів гривень – міністр економіки. Уніан. URL: <https://www.unian.ua/economics/agro/10753332-obsyag-tinovogo-rinku-zemli-v-ukrajini-syagaye-10-milyardiv-griven-ministr-ekonomiki.html> (дата звернення: 10.05.2021).

56. Схеми тіньового обігу землі в умовах мораторію: аналітичний огляд. Національне агентство з питань запобігання корупції. URL: https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2020/12/Zemlya_tinovuj-obig_100-fnl.pdf (дата звернення: 10.05.2021).

57. Ізовітова А. М. Передумови формування тіньового ринку земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна* № 988. Серія «ПРАВО». 2011. Вип. № 10. С. 342-351. URL: <http://jurfak.univer.kharkov.ua/naukghittia/vystnyk/988.pdf#page=342> (дата звернення: 10.05.2021).

58. Бортман О. Що буде з емфітевзисом після скасування мораторію та відкриття ринку землі? URL: <https://vkr.ua/publication/shcho-bude-z-emfitevzisom-pislya-skasuvannya-moratoriyu-ta-vidkrittya-rinku-zemli> (дата звернення: 10.05.2021).

59. Барабаш А. Г., Лось А. Ю. Мораторій на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва: новели законодавства. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. № 37. С. 103-107. URL: <http://chascyvil.onua.edu.ua/index.php/chc/article/view/358/352> (дата звернення: 10.05.2021).

60. Цивільний кодекс України : Закон від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

61. Mahoney R., Dale P., McLare R. Land markets – why are they required and how will they develop? International Federation of Surveyors, Article of the Month, 2007. URL: https://www.researchgate.net/profile/Robin-Mclaren-2/publication/228421572_Land_Markets-Why_are_They_Required_and_How_Will_They_Develop/links/54070ce90cf2c48563b28cd2/Land-Markets-Why-are-They-Required-and-How-Will-They-Develop.pdf (дата звернення: 10.05.2021).
62. Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security. Food and Agriculture Organization of the United Nations. Rome, 2012. URL: <http://www.fao.org/tenure/voluntary-guidelines/en/> (дата звернення: 10.05.2021).
63. Боровий В. О. та інші. Переваги та проблеми у скасуванні мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Криворізького національного університету*. 2012. Вип. № 32. С. 310-313. URL: <http://ds.knu.edu.ua/jspui/handle/123456789/1352> (дата звернення: 10.05.2021).
64. Creating markets in Ukraine: country private sector diagnostic. International Finance Corporation. 2021. URL: https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/publications_ext_content/ifc_external_publication_site/publications_listing_page/cpsd-ukraine (дата звернення: 10.05.2021).
65. Ukraine: special focus note: land market for agricultural growth. The World Bank. 2019. URL: <https://pubdocs.worldbank.org/en/204821574084103184/Ukraine-special-focus-note-Fall-2019-en.pdf> (дата звернення: 10.05.2021).
66. Нів'євський О., Денінгер К. Економічний та розподільчий вплив від скасування мораторію на купівлю-продаж земель. Вокс Україна. URL: <https://voxukraine.org/ekonomichnij-ta-rozpodilchij-vpliv-vid-skasuvannya-moratoriyu-na-kupivlyu-prodazh-zemel/> (дата звернення: 10.05.2021).
67. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

68. Ливч Д., Шаповаленко К., Федчишин В. Моделі відкриття ринку землі та перелік наступних кроків для уряду : аналітичний звіт. Частина 1. Easy Business. 2019. URL: <https://rpr.org.ua/news/skil-ky-koshtuvatyme-ukrains-ka-zemlia-pislia-zapusku-rynku-analitychnyy-zvit/> (дата звернення: 10.05.2021).
69. Окремі аспекти ставлення населення до земельного питання. Група Рейтинг. 2019. URL: http://ratinggroup.ua/files/ratinggroup/reg_files/rg_land_102019_press.pdf (дата звернення: 10.05.2021).
70. Землевласники про ринок землі: 92% селян – за. Реанімаційний Пакет Реформ. URL: <https://rpr.org.ua/news/zemlevlasnyky-pro-rynok-zemli-92-selian-za/> (дата звернення: 10.05.2021).
71. Smaller C., Mann H. L. A thirst for distant lands: foreign investment in agriculture land and water. International Institute for Sustainable Development. 2009. URL: http://www.fao.org/fileadmin/templates/est/INTERNATIONAL-TRADE/FDIs/A_Thirst_for_distant_lands.pdf (дата звернення: 10.05.2021).
72. Мірошніченко А. Чи є життя після мораторію або яким повинен бути ринок земель в Україні? EUCON. URL: <https://old.eucon.ua/chy-ye-zhy-ttya-pislya-moratoriyu-abo-yaky-m-povy-nen-buty-ry-nok-zemel-v-ukrayini/> (дата звернення: 10.05.2021).
73. Анисенко О. В., Козак А. І. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2018. Вип. № 2018. С. 64-67. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/4_2018/11.pdf (дата звернення: 10.05.2021).
74. Мартин О. М., Москва М. Г. Функціонування ринку сільськогосподарських земель і мораторій на їх купівлю-продаж. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2011. Вип. 21.13. С. 254-261. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/funktsionuvannya-rynku-silskogospodarskih-zemel-i-moratoriy-na-yih-kupivlyu-prodazh/viewer> (дата звернення: 10.05.2021).
75. Policy framework for investment in agriculture. OECD. 2014. URL: <https://www.oecd.org/daf/inv/investment-policy/PFIA-July-2014.pdf> (дата звернення: 10.05.2021).

76. Gorgen M., et al. Foreign direct investment (FDI) in land in developing countries. GTZ. 2009. URL: <https://landmatrix.org/media/uploads/responsibleagroinvestmentorgraisitesresponsiblageagroinvestmentorgfilesgtz-foreign-direct-investmentpdf.pdf> (дата звернення: 10.05.2021).
77. Нів'євський О., Галиця О., Нейтер Р. Для чого контролювати надмірну концентрацію сільгосп земель? Світовий досвід та наші реалії. 2019. URL: <https://biz.liga.net/ekonomika/prodovolstvie/article/dlya-chego-kontrolirovat-chrezmernuyu-kontsentratsiyu-selhozzemel-mirovoy-opyt-i-nashi-realii> (дата звернення: 10.05.2021).
78. Ciaian P., Kancs D. A., Swinnen J. F. EU Land markets and the Common Agricultural Policy. European Union and Centre for European Policy Studies. 2010. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/5090467.pdf> (дата звернення: 10.05.2021).
79. Про національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон від 13.04.2020 № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> (дата звернення: 10.05.2021).
80. Краглевич В. Створення національної інфраструктури геопросторових даних. Юридична газета. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/stvorennya-natsionalnoyi-infrastrukturi-geoprostorovih-danih.htm> (дата звернення: 10.05.2021).
81. Каменева Т. Формування Національної інфраструктури геопросторових даних в Україні та його правове врегулювання. *Громадська думка про правотворення*. 2020. № 9 (194). С. 21-25. URL: http://www.nbuviap.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=4920:formuvannya-natsionalnoyi-infrastrukturi-geoprostorovikh-danikh-v-ukrajini-ta-jogo-pravove-vregulyuvannya&catid=71&Itemid=382 (дата звернення: 10.05.2021).
82. Бортман О., Качмар О. Геопросторові дані: тепер відкриті. URL: <https://vkr.ua/publication/geoprostorovi-dani-teper-vidkriti> (дата звернення: 10.05.2021).

83. Дишлик О. П. та інші. Інфраструктура геопросторових даних в Україні: стан та методологічні проблеми законодавчого регулювання. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2-18. Вип. № 1. С. 33-43. URL: <http://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/view/10778> (дата звернення: 10.05.2021).
84. Farm loans overview : factsheet. Farm Service Agency. U.S. Department of Agriculture. 2020. URL: https://www.fsa.usda.gov/Assets/USDA-FSA-Public/usdfiles/FactSheets/farm_loans_overview-factsheet.pdf (дата звернення: 10.05.2021).
85. Canadian Agriculture Loans Act program: Step 1. What this program offers. Government of Canada. URL: <https://www.agr.gc.ca/eng/agricultural-programs-and-services/canadian-agricultural-loans-act-program/?id=1288035482429> (дата звернення: 10.05.2021).
86. Farm investment loan guidelines: loans for farm businesses. Regional Investment Corporation. 2018. URL: <https://www.ric.gov.au/sites/default/files/SiteCollectionDocuments/farm-investment-loan-guidelines.pdf> (дата звернення: 10.05.2021).
87. Проект Закону про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві від 25.05.2020 № 3205-2. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68921 (дата звернення: 10.05.2021).
88. Висновок Головного науково експертного управління від 27.05.2020 на проект Закону України «Про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві». URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68921 (дата звернення: 10.05.2021).
89. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання підтримки фермерським господарствам : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.08.2004 № 1102. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1102-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 11.05.2021).

90. Про оренду державного та комунального майна : Закон від 03.10.2019 № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

91. Про затвердження Порядку проведення аукціонів з продажу спеціальних дозволів на користування надрами : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.09.2020. № 993. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/993-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

92. Україна заощадила 43 млрд грн на тендерах у Prozorro і заробила 11 млрд грн на аукціонах Prozorro. Продажі у 2020 році. Prozorro. URL: <https://prozorro.gov.ua/news/-ukrayina-zaoshchadyla-43-mlrd-grn-na-tenderah-u-prozorro-i-zarobylyla-11-mlrd-grn-na-aukcionah-prozorroprodazhi-u-2020-roci> (дата звернення: 10.05.2021).

93. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони від 01.10.2019 № 2195. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66972 (дата звернення: 10.05.2021).

94. Прийняття Верховною Радою законопроектів № 2194 та № 2195 дозволить ліквідувати низку корупційних ризиків у сфері земельних відносин. Національне агентство з питань запобігання корупції. URL: <https://nazk.gov.ua/uk/novyny/pryjnyattya-verhovnoyu-radoyu-zakonoprojektiv-2194-ta-2195-dozvolyt-likviduvaty-nyzku-koruptsijnyh-ryzykiv-u-sferi-zemelnyh-vidnosyn/> (дата звернення: 10.05.2021).

95. Навіщо децентралізація? Портал «Децентралізація». URL: <https://decentralization.gov.ua/about> (дата звернення: 10.05.2021).

96. Ігнатенко І. Правові аспекти децентралізації влади у сфері земельних відносин. *Слово Національної школи суддів України*. 2017. Вип. № 4 (21). С. 62-

75. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/15744/1/Ignatenko_62-75.pdf (дата звернення: 10.05.2021).
97. Горланчук В. В., Клименко О. В. Управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад у контексті децентралізації. *Агросвіт*. 2019. Вип. № 20. С. 56-63. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/20_2019/10.pdf (дата звернення: 10.05.2021).
98. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 № 60-р. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pitannya-peredachi-1> (дата звернення: 10.05.2021).
99. Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2020 № 1113. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1113-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.05.2021).
100. Юрченко Е. Перспективи ринку землі: хто в зоні ризику. *Юридична газета*. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/perspektivi-rinku-zemli-hto-v-zoni-riziku.html> (дата звернення: 10.05.2021).
101. Моніторинг реформи місцевого самоврядування та територіальної організації влади станом на 10.02.2021. Міністерство розвитку громад та територій України. URL: <https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/690/10.02.2021.pdf> (дата звернення: 10.05.2021).
102. Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин № 2194 від 01.10.2019. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66970 (дата звернення: 10.05.2021).
103. Кохан А. Законопроект № 2194 щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин. *Юрист та Закон*. 2021. URL:

https://www.asterslaw.com/ru/press_center/publications/deregulation_in_land_use/

(дата звернення: 10.05.2021).

104. Про оренду землі : Закон 06.10.1998 № 161-XIV. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 10.05.2021).

105. Commission Interpretative Communication of the Acquisition of Farmland and European Union Law 2017/C 350/05. Official Journal of the European Union. 2017.

URL: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017XC1018\(01\)&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017XC1018(01)&from=EN)

(дата звернення: 10.05.2021).

106. Treaty on the Functioning of the European Union dated 13 December 2007. URL:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex%3A12012E%2FTXT>

(дата звернення: 10.05.2021).

107. Ciaian P., et al. Sales market regulations for agricultural land in EU member states and candidate countries. Factor markets working paper No. 14. 2012. URL:

<https://ageconsearch.umn.edu/record/120249/> (дата звернення: 10.05.2021).

108. Ciaian P., Drabik D., Falkowski J., Kancs D. A. New regulations governing land sales in Central and Eastern Europe: Imposing restrictions via particularized institutions. Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2017. URL:

<https://core.ac.uk/download/pdf/93512137.pdf> (дата звернення: 11.05.2021).

109. Status of agricultural land market regulation in Europe: policies and instruments. AEIAR. URL:

http://www.aeiar.eu/wp-content/uploads/2016/04/Land-market-regulation_policies-and-instruments-v-def2.pdf (дата звернення: 10.05.2021).

110. Kay S. Land grabbing and land concentration in Europe: a research brief. Transnational Institute for HOTL. 2016. URL:

https://www.tni.org/files/publication-downloads/landgrabbingeurope_a5-2.pdf (дата звернення: 10.05.2021).

111. Редька Р. Відкритий ринок землі. Страхі українців vs досвід Польщі. НВ Бізнес. URL:

<https://biz.nv.ua/ukr/experts/vidkrittuya-rinku-zemli-v-polshchi-visnovki-dlya-ukrajinciv-ostanni-novini-50115118.html> (дата звернення: 10.05.2021).

112. Юрченко Э. Рынок земли: как это работает в мире. AgroPortal. URL: <https://agroportal.ua/views/blogs/rynok-zemli-kak-eto-rabotaet-v-mire/> (дата звернення: 10.05.2021).
113. Левек Р., Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах Європейського Союзу. Економіка АПК. 2017. Вип. № 10. С. 5-12. URL: http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbu/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/E_apk_2017_10_3.pdf (дата звернення: 10.05.2021).
114. Swinnen J., Van Herck K., Vranlen L. Land market regulations in Europe. LICOS Discussion Paper No. 354. 2014. URL: <https://www.econstor.eu/handle/10419/126507> (дата звернення: 10.05.2021).
115. Юрченко І. В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в США. *Економіка АПК*. 2018. Вип. № 10. С. 96-105. URL: http://www.eapk.org.ua/sites/default/files/eapk/2018/10/eapk_2018_10_p_96_105.pdf (дата звернення: 10.05.2021).
116. Agricultural Foreign Investment Disclosure Act of 1978. URL: <https://uscode.house.gov/view.xhtml?path=/prelim@title7/chapter66&edition=prelim> (дата звернення: 10.05.2021).
117. Foreign Holdings of U.S. Agricultural Land through December 31, 2019. Farm Service Agency and the Farm Production and Conservation Business Center, U.S. Department of Agriculture. URL: <https://www.fsa.usda.gov/Assets/USDA-FSA-Public/usdafiles/EPAS/PDF/afida2019report.pdf> (дата звернення: 10.05.2021).
118. Non-resident ownership of agricultural property: a review of policies from around the World. Real Estate Institute of British Columbia, Community Development Institute at UNBC. 2019. URL: https://www.reibc.org/Library/Research/Policies_Non-resident_Agricultural_Property_v4_final.pdf (дата звернення: 10.05.2021).

119. Калимон В. Канадські факти про продаж сільськогосподарської землі. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2019/11/12/653595/> (дата звернення: 10.05.2021).
120. Heminthavong K., Lavoie A. Farmland grabbing in Canada. Background Paper. Library of Parliament. 2015. URL: <https://lop.parl.ca/staticfiles/PublicWebsite/Home/ResearchPublications/BackgroundPapers/PDF/2014-101-e.pdf> (дата звернення: 10.05.2021).
121. Winter J., Lavigne F. Canada: restrictions on foreign ownership of agricultural land in Canada. Mondaq. URL: <https://www.mondaq.com/canada/land-law-agriculture/303144/restrictions-on-foreign-ownership-of-agricultural-land-in-canada> (дата звернення: 10.05.2021).
122. Regulation of Australian agriculture. Productivity Commission Inquiry Report No. 79. 2016. URL: <https://www.pc.gov.au/inquiries/completed/agriculture/report> (дата звернення: 10.05.2021).
123. 99% of farm businesses in Australia are Australian owned: media release. Australian Bureau of Statistics. URL: <https://www.abs.gov.au/ausstats/abs@.nsf/lookup/7127.0Media%20Release12015-16> (дата звернення: 11.05.2021).
124. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Ізраїлі. Економіка АПК. 2019. Вип. № 2. С. 84-92. URL: http://eapk.org.ua/sites/default/files/eapk/2019/02/eapk_2019_2_p_84_92.pdf (дата звернення: 10.05.2021).
125. Кодекс Республики Беларусь о земле : Закон от 23.07.2008 № 425-3. URL: <https://etalonline.by/document/?regnum=hk0800425#&Article=47> (дата звернення: 10.05.2021).
126. Гридюшко А. Н., Гридюшко Е. Н. Анализ современного состояния рынка земли в Республике Беларусь. Проблемы экономики. 2012. Вып. № 2(15). С. 31-

42. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sovremennogo-sostoyaniya-rynka-zemli-v-respublike-belarus> (дата звернення: 10.05.2021).

127. Hayes D., Li M., Zhang W. Can China`s rural land policy reforms solve its farmland dillema? *Agricultural Policy Review*. 2018. Center for Agricultural and Rural Development, Iowa State University. URL: https://www.card.iastate.edu/ag_policy_review/article/?a=78 (дата звернення: 10.05.2021).