УДК 338.14

**Секція 3**

**Зигрій О.В.**

*доцент, к. е. н., доцент кафедри*

*цивільного права і процесу*

*Тернопільського національного економічного*

*університету*

**ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ: НАСЛІДКИ Й ПЕРСПЕКТИВИ**

Земельна реформа в Україні почалася з часів незалежності. Історично так склалося, що для населення нашої країни ця галузь господарства стала надто важливою, а її реформування – болісним й дискусійним.

На сьогодні одним з основних завдань земельної реформи в Україні є включення землі до економічного обороту та напрацювання прозорих інструментів регулювання. Формування реального ринку землі можливе тільки як результат створення умов для приватної власності без вилучень та обмежень. Приватна власність на землю в будь-якій країні стимулює її економічне зростання завдяки ефективному використанню наявних земельних ресурсів. Переваги приватної власності досить очевидні, коли існує діючий ринок землі, коли першочерговим являється стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, відповідність цін на землю до її реальної вартості. Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення означає обіг земельних ділянок для забезпечення вільного руху капіталу.

Зміст права власності визначається в межах прав володіння, користування та розпорядження майном. В Україні проблема користування та розпорядження землею вирішується: власники землі самостійно визначають як її використовувати. Однак, володіння землею для власників є обмежено забороною купівлі – продажу, котре активізувало тіньовий ринок землі. Також дійснюєть продаж земель через механізм переведення їх у інші категорії земель. Відсутність ринку землі актуалізувала проблеми оренди землі. Довгострокова оренда землі створила можливості для тіньових схем продажу землі, що призвело до звуження можливостей довгострокового кредитування аграрного виробництва, зменшення джерел фінансових ресурсів для інвестиційної діяльності, посприяло загостренню соціальної напруги у сільській місцевості, оскільки власники земельних паїв не отримують суттєвих доходів від землі та не мають можливості вільно розпоряджатися своєю власністю.

7 червня 2017 року Уряд схвалив „Стратегію удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними”, що мало б сприяти створенню сучасної, прозорої і дієвої системи управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними, спрямованої на забезпечення інтересів суспільства [2; 13].

Слід зазначити, що земельна реформа у Стратегії сталого розвитку «Україна – 2020» визначається як першочерговим пріоритетом розвитку України. Однак Верховна Рада проголосувала за подовження мораторію на продаж землі сільгосппризначення «до набрання чинності законом Про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року». Уряд досі продовжує працювати над проектом Закону України „Про обіг земель сільськогосподарського призначення”.

Отож дискусії на цю тему виносять на поверхню багато різних думок, в яких немало страхів, сумнівів, недовіри та політизації.

Потребує уваги в данному питанні ще й те, що проведення земельної реформи на етапі відкриття ринку землі (вільного продажу землі) в Україні зумовлено умовами співпраці з Міжнародним валютним фондом. Фахівці та експерти в цій галузі мають можливість подавати свої пропозиції, які можуть бути закріплені у відповідних законодавчих актах. На нашу думку, сьогодні дуже важливо напрацювати чіткі запобіжники, які мали б застерегти і зняти всі страхи у суспільстві стосовно ринку землі.

На даний час розглядається три можливі моделі запуску ринку землі в Україні, які більш детально розглянуті нами у наукових працях [2; 5].

**Перша** – це продовження мораторію на тривалий термін за умови, що держава візьме на себе зобов'язання щодо викупу паїв у охочих їх продати. Після цього можна закрити питання з мораторієм і працювати у визначеній системі координат.

**Друга** модель – запуск ринку землі у форматі продажу прав оренди, який запропонувало Міністерство у законопроекті „Про обіг земель сільськогосподарського призначення”. У разі реалізації даного проекту відбудеться незначне пожвавлення в усіх сегментах земельного ринку, але глобального реформаторського ефекту для галузі ця модель не матиме. Річ у тім, що позиція банківського сектору стосовно цього активу залишається докінця непередбаченою.

**Третя** модель – поетапний запуск ринку землі. У рамках цієї моделі на першому етапі, протягом двох років, на продаж виставляється частина державного земельного банку - до 1 млн га. На другому етапі ринок землі відкривається для приватних осіб. Маючи орієнтир ціни, земельні ділянки зможуть продатися як приватному інвесторові, так і державі, яка виступатиме покупцем для пайовиків у разі тиску на них і примусу до продажу.

Іноземці не будуть учасниками ринку на жодному з його етапів, як і юридичні особи. Це звужує коло покупців і гальмує зростання ціни (хоч і не критично), однак забезпечує гарантії дотримання національних інтересів.

Отже,формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є очевидним і неминучим, але за умови належного нормативно-правового забезпечення засад його функціонування. Закономірно, що перед Україною постало надзвичайно важливе і складне завдання щодо вдосконалення нормативно-правової бази в земельних питаннях, яке б забезпечило реалізацію права власності громадян на земельні ділянки.

Перед впровадженням такого важливого кроку як запуск цивілізованого ринку землі потрібне врахування думки тих, хто дійсно працює на землі, і для кого важливо, щоб у законодавстві були прописані важливі чинники і застережні заходи у функціонуванні земельної сфери. Місцеві громади мають також мати вплив на формування сільської спільноти, аграрного дрібного бізнесу, який буде наповнювати місцеві бюджети, працювати на розвиток сільських громад.

**ЛІТЕРАТУРА**

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Зигрій О.В. Перспективи розвитку ринку землі в Україні [Текст] / О.В. Зигрій, Р.Мудрик, Г. Садівська // Актуальні проблеми правознавства, 2017. – Вип. 4 (12). – С. 202-207.
3. Зигрій О.В. Деякі питання щодо впливу мораторію на становлення та розвиток ринку землі в Україні / О.В. Зигрій // Економіка та суспільство, 2017. – №8. – С. 250-254.
4. Зигрій О.В. Правові проблеми використання земель сільськогосподарського призначення [Текст] / О.В. Зигрій // Обліково-аналітичне і організаційно-правове забезпечення діяльності підприємств в умовах інституційних трансформацій : колект. монографія / Р. Ф. Бруханський, П. Р. Пуцентейло, І. М. Белова, Т. А. Бінчаровська. – Тернопіль, 2017. – С. 149-160.
5. Мартинюк М. Ринок землі в Україні : три можливі моделі запуску та їх наслідки [Електронний ресурс] / М. Мартинюк. – Режим доступу : https://dt.ua/macrolevel/rinok-zemli-v-ukrayini-tri-mozhlivi-modeli-zapusku-ta-yih-naslidki-.html