

# РИНОК ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ UKRAINIAN LAND MARKET: KEY PROBLEMS AND DEVELOPMENT PROSPECTS



**Михайло СТУПЕНЬ,**  
доктор економічних наук,  
Львівський національний  
аграрний університет

**Mykhaylo STUPEN'**  
Doctor of Economics,  
L'viv National Agrarian University

**Юрій ДУМА,**  
Львівський національний  
аграрний університет

**Yuriy DUMA,**  
L'viv National Agrarian University



Реформування земельних відносин в Україні здійснюється з 1991 року. Основним принципом, який визначив напрям реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Але у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України [1]. «Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину». Мораторій постійно продовжується навіть незважаючи на те, що його існування стримує створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводить до накопичення нових.

Проблеми формування ринку земель сільськогосподарського призначення досліджують багато вітчизняних вчених.

Однак за наявності значної кількості ґрунтовних наукових досліджень залишається низка невирішених та дискусійних питань, що потребують подальшого пошуку шляхів їх розв'язання.

**Метою** даного дослідження є аналіз перспектив формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, визначення можливих наслідків від зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та пошук прийняттого варіанту подальшого реформування земельних відносин в Україні.

З огляду на реалії ринку землі, який згідно з Конституцією України є основним багатством українського народу [2], думки науковців розходяться. І насамперед у питанні, чи існує в Україні ринок землі. Так, звичайно, скажете ви, адже мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення не безмежний, а тому категорії земель, що не підпадають під дію ст. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України [1], можна вважати повноцінним об'єктом ринку.

Згідно з даними Державного земельного кадастру загальна площа земель України становить 60,35 млн. га, з яких 41,5 млн. га (68,8% території) – землі сільськогосподарського призначення (в тому числі орна земля – майже 33 млн. га). Тобто близько 70% земель в Україні залишаються поза ринком. Чи можна вважати такий ринок повноцінним?

Конституція однозначно проголошує землю об'єктом права власності

українського народу (ст. 13). Крім цього, спеціально наголошено: земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14) [2]. Уважно придивившись до тих змін і новацій, які вніс у земельні відносини Земельний кодекс, можемо побачити, що:

1) земля поступово перестає бути об'єктом права власності народу, а стає об'єктом права власності фізичних і в перспективі – юридичних осіб;

2) держава не розробила засобів «особливої охорони» землі, а навпаки – успішно прощтовхуються спроби перетворити землю на звичайний товар.

Існує думка, що під ринком земель насамперед необхідно вбачати визначення вартості земельної ділянки [6]. Так, М. Федоров підкреслює, що в основу земельного ринку має бути покладено не тільки визначення землі товаром з урахуванням її специфічних властивостей, а і включення землі як капіталу в економічний обіг на рівні з іншими засобами виробництва. Саме цей учений найточніше і найширше визначає поняття «ринку земель сільськогосподарського призначення», розглядаючи його як систему економіко-правових відносин, що забезпечує його суб'єктам здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею з урахуванням попиту та пропозиції [7].

Доволі часто поняття ринку землі тлумачиться надто звужено і зводиться суто до операцій з її купівлі-продажу. А насправді це набагато ширше поняття, в основу якого покладено юридично-правові та економічні відносини, що виникають між суб'єктами ринку землі під час здійснення земельних операцій. Ось чому, визначаючи термін «ринку земель», необхідно усвідомлювати, що земля є капіталом, а ринок земель – елементом земельних відносин.

Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання

в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем, зокрема:

□ повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення всіма суб'єктами земельних відносин;

□ створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників;

*Проаналізовано різноманітні теоретичні підходи щодо сутності ринку землі. Наведено визначення поняття «ринку землі». Зазначено функції ринку землі й основні умови ефективного його функціонування в Україні. Розглянуто першорядні завдання, які вирішуються за допомогою цивілізованого ринку земель.*

*The various theoretical approaches to the essence of land market are analysed. The definition of "land market" is given. The functions of land market and fundamental conditions for its effective functioning in Ukraine are defined. The paramount tasks solved by means of civil land market are revealed.*

□ кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарства;

□ раціональний перерозподіл та оптимізація використання земель сільськогосподарського призначення;

□ встановлення об'єктивної ринкової власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту;

□ підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;

□ безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку;

□ збереження та створення робочих місць у сільській місцевості;

□ стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок [3].

Серед основних негативних наслідків продовження мораторію на купівлю-продаж вищезазначених земель можна виокремити такі: стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування, неможливість поліпшити технологічні умови використання сільськогосподарських земель унаслідок нераціональних розмірів землеволодінь [4].

Можливість неоднозначного трактування тих чи інших норм законодавства, ускладненість різноманітних процедур, значна тривалість процесу оформлення прав на землю призводять до того, що інтереси інвесторів, місцевих громад і окремих громадян не забезпечуються повною мірою. Для більшості інвесторів можливість реалізації права на землю в Україні залишається обмеженою, а результатом цього стає те, що іноземні інвестори, які б хотіли інвестувати кошти в економіку України, наштовхуються на штучно створені перешкоди й обирають в якості об'єктів інвестування інші країни.

У цілому ж можна констатувати: світовий досвід показує, що регулювати ринок земель набагато ефективніше, ніж заганяти його «в тінь». Законодавство багатьох європейських країн передбачає існування системи регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення, маючи (з огляду на характерні історичні чи національні особливості) економічну чи соціальну ситуацію в кожній країні, свої відмінності.

Докладний і тривалий аналіз історії земельних відносин у Європі дозволяє зробити висновок, що ринок сільськогосподарської землі має право на існування, але він вимагає ретельного обґрунтування та суттєвих обмежень. Спроба врахувати лише найсуттєвіші обмеження: заборона надмірної концентрації землі, право на землю тих, хто на ній працює, уникнення створення земельних латифундій, обмеження дроблення земельних ділянок, резервування землі для суспільних потреб тощо – приводить нас до висновку, що, можливо, прийнятною основою організації ринку земель сільськогосподарського призначення є оренда.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [8].

В останні роки в Україні найбільш дієвим інструментом формування оптимального розміру землекористування сільськогосподарських товаровиробників є оренда. На сьогодні в Україні вона є основною формою реалізації економічних та юридичних прав на земельні ділянки, особливо сільськогосподарського призначення.

Одночасно слід і далі спрощувати оформлення оренди. Враховуючи згадані особливості набуття прав на землю, державі необхідно розробити принципово нові підходи до оформлення оренди землі, які здешевили і спростили б процес набуття прав на використання землі та полегшили б конкурентний доступ до землекористування.

У земельних відносинах, з одного боку, необхідно збалансувати інтереси та гарантії виробників, які працюють на землі, а з другого – захистити інтереси її власників. І це принаймні поки що можна

вирішити за допомогою механізму оренди. Йдеться про формування стабільних орендних відносин, гармонізації термінів угод, у тому числі й на окремо взятих земельних масивах. Нинішній різнобій у строках лише заважає ефективній роботі орендарів. Для підвищення інвестиційної привабливості та економічної віддачі земель сільськогосподарського призначення необхідно вдосконалити механізм їх оренди.

Світова практика свідчить, що найважливішими складовими ринку землі є орендні та іпотечні відносини. Тому в Україні слід очікувати швидкого розвитку орендних відносин і застави землі на початкових стадіях ринкових земельних відносин, а не її масової купівлі-продажу [5].

Оренда як спосіб економічних відносин, звичайно, має недоліки, але на її боці є й суттєві переваги. Зрештою, дві успішні не лише в аграрному плані країни – Нідерланди й Ізраїль – побудували свої орендні відносини поступово витісняють приватну власність на землю. Звичайно, вони не менше, ніж класичні відносини власності вимагають докладного нормативного регулювання.

Законодавче закріплення шляхів і правових механізмів подальшого розвитку відносин сільськогосподарського землекористування та встановлення мінімального терміну оренди земель сільськогосподарського призначення закладе надійні підвалини сталого розвитку земельних відносин.

## ВИСНОВКИ

Встановлення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення – це не тільки і не стільки їх продаж, це насамперед можливість ефективного управління, одним з варіантів якого є передача земельних ділянок у довгострокову оренду.

Отже, «ринок землі» – це не тільки купівля і продаж, але й оренда, застава, обмін, дарування і спадкування приватизованої землі заради індивідуального збагачення.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/za-typaramy-normatyvno-pravovoho-aktu/zemelnyi-kodeks.html>.
2. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30.
3. Зінчук Т. Аграрна політика країн ЦСЄ у контексті інтеграції до ЄС: реалії та перспективи для України / Т. Зінчук // Економіка України. – 2006. – № 34. – С. 74–88.
4. Рибалко С. В. Купівля-продаж землі як фактор розвитку аграрного виробництва / С. В. Рибалко, Н. С. Танклевська // Економіка АПК. – 2009. – № 12. – С. 34–36.
5. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Т. Саблук. – К. : ННЦ ІАЕ, 2006. – 396 с.
6. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринку земельних відносин / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55–60.
7. Федоров М. М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73–75.
8. Закон України «Про оренду землі» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

## REFERENCES

1. The Land Code of Ukraine. Available at: <http://land.gov.ua/za-typaramy-normatyvno-pravovoho-aktu/zemelnyi-kodeks.html> [in Ukrainian].
2. The Constitution of Ukraine of June 28 1996. The Supreme Council of Ukraine record, 1996, no. 30 [in Ukrainian].
3. Zinchuk T. Agrarna polityka krayin TSSYE u konteksti intehratsiyi do YES: realiyi ta perspektyvy dlya Ukrainy [Agricultural Policy of the CEE countries in the context of EU integration: realities and prospects for the Ukraine]. *Ekonomika Ukrainy*, 2006, no. 34, pp. 74–88 [in Ukrainian].
4. Rybalko S. V., Tanklevs'ka N. S. Kupivlya-prodazh zemli yak faktor rozvytku ahrarnoho vyrobnytstva [Purchase and sale of land as a factor of development of agricultural production]. *Ekonomika APK*, 2009, no. 12, pp. 34–36 [in Ukrainian].
5. Sabluk P. T. Rozvytok zemel'nykh vidnosyn v Ukraini [Development of land relations in Ukraine]. Kyiv, NNTS IAE, 2006, 396 p. [in Ukrainian].
6. Fedorov M. M. Zemel'na reforma i rozvytok rynku zemel'nykh vidnosyn [Land reform and development of land relations market]. *Ekonomika APK*, 2011, no. 7, pp. 55–60 [in Ukrainian].
7. Fedorov M. M. Osoblyvosti formuvannya rynku zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya v Ukraini [Features of formation of agricultural land market in Ukraine]. *Ekonomika APK*, 2007, no. 5, pp. 73–75 [in Ukrainian].
8. The Law of Ukraine "On Land Lease". Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14> [in Ukrainian].