

**Обіг земельних ділянок
сільськогосподарського
призначення в умовах ринку
землі з 01.01.2024.
Особливості земельних
відносин в умовах воєнного
стану**

Найбільш складний аспект у триваючій земельній реформі в Україні — запуск ринку земель сільськогосподарського призначення. В Україні це дуже складна, можна сказати болюча тема; все, що пов'язане з землею такого призначення, носить дуже сакральний характер через історичну спадщину та генетичну національну пам'ять негативного спрямування.

Тобто це було і є проблемою й без супутніх ускладнень, які пов'язані із війною та правовим режимом воєнного стану.

У цьому виданні намагаємось без зайвих емоцій надати інформацію про історію земельної реформи, поточну інформацію про правове регулювання ринку землі с/г призначення із 01.01.2024 року, а також про реальні земельні відносини в Україні під час дії воєнного стану.

Інформація, що надається, базується на наявному правовому регулюванні вказаних відносин станом на кінець 2023 року та екстраполяції вимог чинного законодавства на період після спливу строків п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, які визначали мораторій на обіг земель с/г призначення для юридичних осіб, а також вимог п.п. 27, 271, 28 Перехідних положень Земельного кодексу України, які визначають особливості земельних відносин та ринку земель с/г призначення у воєнний час та після його скасування.

Видання буде корисне для здобувачів юридичної освіти та їх викладачів, чинних суб'єктів земельних відносин, бажаючих придбати земельні ділянки с/г призначення, широкого кола інших зацікавлених читачів.

ОБІГ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ
В УМОВАХ РИНКУ ЗЕМЛІ
з 01.01.2024



ОСОБЛИВОСТІ
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
В УМОВАХ
ВОЄННОГО СТАНУ

Видавничий дім
«ПРОФЕСІОНАЛ»
Київ - 2024

Під загальною редакцією **Петкова Валерія Петровича**
доктора юридичних наук, професора, заслуженого юриста України

Укладачі:

Гудима В.В., Дрофич Ю.В., Іванов І.Є., Козяр Р.Я., Копотун І.М., Макарова Т.П.,
Микитюк М.А., Пасіка С.П., Петков В.П., Скриньковський Р.М., Хилько Л.І., Хмиз М.В., Ховпун О.С.,
Шамрай Б.М.

О-15 Обіг земельних ділянок с/г призначення в умовах ринку землі з 01.01.2024. Особливості земельних відносин в умовах воєнного стану / Під заг. ред. Петкова В. П. — Київ. ВД «Професіонал», 2024. — 674 с.

ISBN 978-611-01-3029-5

Найбільш складний аспект у триваючій земельній реформі в Україні — запуск ринку земель сільськогосподарського призначення. В Україні це дуже складна, можна сказати болюча тема; все, що пов'язане з землею такого призначення, носить дуже сакральний характер через історичну спадщину та генетичну національну пам'ять негативного спрямування.

Тобто це було і є проблемою й без супутніх ускладнень, які пов'язані із війною та правовим режимом воєнного стану.

У цьому виданні намагаємось без зайвих емоцій надати інформацію про історію земельної реформи, поточну інформацію про правове регулювання ринку землі с/г призначення із 01.01.2024 року, а також про реальні земельні відносини в Україні під час дії воєнного стану.

Інформація, що надається, базується на наявному правовому регулюванні вказаних відносин станом на кінець 2023 року та екстраполяції вимог чинного законодавства на період після спливу строків п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, які визначали мораторій на обіг земель с/г призначення для юридичних осіб, а також вимог п.п. 27, 271, 28 Перехідних положень Земельного кодексу України, які визначають особливості земельних відносин та ринку землі с/г призначення у воєнний час та після його скасування.

Видання буде корисне для здобувачів юридичної освіти та їх викладачів, чинних суб'єктів земельних відносин, бажаючих придбати земельні ділянки с/г призначення, широкого кола інших зацікавлених читачів.

ВСТУП

Найбільш складний аспект у триваючій земельній реформі в Україні – запуск ринку земель сільськогосподарського призначення. В Україні це дуже складна, можна сказати болюча тема; все, що пов'язане з землею такого призначення, носить дуже сакральний характер через історичну спадщину та генетичну національну пам'ять негативного спрямування.

Тобто це було і є проблемою й без супутніх ускладнень, які пов'язані із війною та правовим режимом воєнного стану.

У цьому виданні намагаємось без зайвих емоцій надати інформацію про історію земельної реформи, поточну інформацію про правове регулювання ринку землі с/г призначення із 01.01.2024 року, а також про реальні земельні відносини в Україні під час дії воєнного стану.

Інформація, що надається, базується на наявному правовому регулюванні вказаних відносин станом на кінець 2023 року та екстраполяції вимог чинного законодавства на період після спливу строків п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, які визначали мораторій на обіг земель с/г призначення для юридичних осіб, а також вимог п.п. 27, 27¹, 28 Перехідних положень Земельного кодексу України, які визначають особливості земельних відносин та ринку земель с/г призначення у воєнний час та після його скасування.

Видання буде корисне для здобувачів юридичної освіти та їх викладачів, чинних суб'єктів земельних відносин, бажаючих придбати земельні ділянки с/г призначення, широкого кола інших зацікавлених читачів.

РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ. ЕТАПИ ВПРОВАДЖЕННЯ

Загальні питання

За загальним визначенням **ринок землі** визначає сукупність суспільних відносин щодо відчуження та набуття земельних ділянок. У процесі їх ринкового обігу відбувається конкурентна зміна землевласників або землекористувачів.

З різних об'єктивних та суб'єктивних причин фактично весь період незалежності України триває земельна реформа, що за часом є світовим рекордом, який довгий час тривала інша країна (земельна реформа в Мексиці тривала 23 роки). Хоч теоретично ніхто не заперечує, що від створення ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні залежить динаміка розвитку АПК, земельних відносин та національної економіки загалом.

У самому загальному вигляді **правове становище** наступне. Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є **об'єктами права власності українського народу**.

Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним

Суб'єктами права власності на землю можуть бути:

- громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- територіальні громади безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності;
- державна через відповідні органи державної влади – на землі державної власності.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, за іншими цивільно-правовими угодами;

безоплатної передачі із державної і комунальної власності;

приватизації ділянок, що були раніше надані їм у користування;

прийняття спадщини;

виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності.

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Земельним кодексом визначені категорії земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність.

Іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв відповідно до міжнародних договорів.

З 2017 року в Україні проводилися **земельні торги**, на яких продавалися переважно земельні ділянки державної та комунальної власності та права на їх оренду. Вони організовувалися Держгеокадастром.

З липня 2021 року земельні торги ділянками всіх форм власності (у т.ч. купівля/продаж як самої земельної ділянки, так і права оренди) відбуваються у **формі електронних аукціонів на платформі Прозоро.Продажі**.

Водночас, **забороняється розпоряджатися (крім передачі у спадщину) земельними ділянками, розташованими на тимчасово окупованих територіях.**

Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть громадяни України, територіальні громади, держава. Іноземці отримують право

придбавати землю або частки в юридичних особах – власниках землі тільки в разі схвалення цього на референдумі.

За будь-яких умов **заборона поширюється на:**

іноземців та їх юридичних осіб – в частині земель, що розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України;

громадян держави, визнаної державою-агресором або державою-окупантом;

осіб, які належать або належали до терористичних організацій;

юридичних осіб, що належать іноземним державам;

юридичних осіб, у яких неможливо встановити бенефіціарного власника (контролера);

юридичних осіб, бенефіціарні власники (контролери) яких зареєстровані в офшорних зонах або державах з «чорного списку» FATF;

осіб, стосовно яких застосовано санкції.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності особи не може перевищувати ста гектарів.

Розрахунки за цивільно-правовими угодами про відчуження землі провадяться в безготівковій формі; обов'язкова наявність у набувача землі документів, які підтверджують джерела походження коштів. Переважне право на придбання земельної ділянки (яке належить поточному орендарю) може бути передано ним іншій особі.

Ціна продажу виділених в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв) не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

Україна володіє значним земельним потенціалом, який становить 5,7 % території Європи. Із 60,3 млн гектарів майже 70 % становлять сільськогосподарські угіддя з високою родючістю.

Станом на 1 січня 2017 в Державному земельному кадастрі було зареєстровано 18,3 млн земельних ділянок. 87,8 % земельних ділянок знаходяться в приватній власності, 6,7 % у державній, а 5,5 % в комунальній. Середній розмір земельної ділянки становить 1,8 га.

У соціологічному дослідженні 2019 року 45 % жителів країни визнали, що володіють земельним паєм або землею. У селі мають землю 70 %, у місті – 44 %. 51 % здає землю в оренду.

З липня 2015 по червень 2017 року було здійснено 3,6 млн транзакцій зі зміни власника/користувача земельної ділянки,

причому 89,5 % з них стосувалися саме сільськогосподарських земель. Рух земельних ділянок відбувається шляхом оренди, набуття спадщини, купівлі-продажу, дарування, емфітевзису (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), іпотеки. 76,1 % транзакцій сільськогосподарських земель припадав у цей період на оренду. Щодо несільськогосподарських, то серед них 36,8 % були відчужені купівлею-продажем, 26,8 % спадщиною і лише 19,2 % орендою.

У 2017 році за кількістю проданих ділянок несільськогосподарського призначення лідирували Закарпатська, Львівська, Рівненська області. Найбільшим попитом користувались земельні ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості та будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибні ділянки). Середня ціна незалежно від області та призначення таких ділянок становила 105 грн/кв. м. Найдорожчі землі в Києві, найдешевші – в смт Чернігівської області.

Середній розмір орендної плати за 1 га сільськогосподарської землі склав 8218 грн, у тому числі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – 4631 грн. Орендна плата не може бути меншою розміру земельного податку для відповідної категорії земельних ділянок і не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

За розміром надходжень до місцевих бюджетів від орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення лідує Одеська область (більше 16 млн грн річної орендної плати); аутсайдер – Дніпропетровська область (162 300 грн).

З 2015 до вересня 2017 на аукціони було виставлено для продажу прав оренди державних та комунальних земель: 7371 ділянок сільськогосподарського (155 864 га) і 2873 ділянок несільськогосподарського призначення (6040 га). Результативними (торги відбулися) були 69 % усіх операцій.

Тіньовий земельний ринок України до скасування мораторію на продаж земель

Заборона (мораторій) на продаж та відчуження сільськогосподарських земель (пункти 14-15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України в попередній редакції) означав, що власники землі не можуть вільно розпоряджатися нею, а практично єдиним способом передачі землі іншим особам є укладання договору про оренду. Заявлена причина заборони – відсутність в Україні інфраструктури для запровадження ринку купівлі та продажу сільськогосподарської землі.

Під дію мораторію підпадали 96 % сільськогосподарських земель, при чому 68 % (27,7 млн га) у власності селян – власників паїв. Загалом це 66 % території України.

В останні роки перед скасуванням мораторію, аналогічні заборони діяли в законодавствах ДР Конго, Венесуели, Куби, Таджикистану, Північної Кореї, Білорусі. Водночас, у деяких демократичних країнах найбільшим земельним власником залишається держава, не зазіхаючи при цьому на сформовані ринкові відносини (Канада, Австралія, Ізраїль).

До набуття Україною незалежності ринку земель та приватної власності на землю не існувало із 1917 року. З набуттям незалежності постало питання про прийняття Земельного кодексу України. Уперше за багато років поставала можливість закріпити у законодавчому акті положення про приватну власність на землю. Враховуючи склад Верховної Ради України на момент прийняття рішення, де значну силу мали так звані «ліві сили», комуністи та «червоні директори», ці норми зустріли шалений опір. Рішення таким чином приймалося компромісним шляхом – в якості умови про можливість запровадження приватної власності на землю була висунута **модель з мораторієм на 6 років**. У редакції ЗК 1992 року це було реалізоване таким чином – власники земельних ділянок, переданих їм Радою народних депутатів, не вправі протягом шести років з часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або Раді народних депутатів на тих же умовах, на яких вона була їм передана. При наявності поважних причин суд за позовом власника може скоротити зазначений строк.

На цей момент велика частина земель сільськогосподарського призначення в країні належала колишнім радгоспам і колгоспам, які відповідно до Закону від 14 лютого 1992 року були перейменовані на «колективні сільськогосподарські підприємства» (КСП або колективні підприємства). Правовий статус цих земель був чітко не визначений і перебував у процесі млявої реформи.

Указ Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 передбачив програму поступового реформування КСП шляхом надання їм дійсним і колишнім членам земельних часток (паїв), тобто прав на землю у формі часток (паїв) без зазначення конкретного фізичного розташування або визначених меж. Указ передбачав, що паї мали бути розподілені між дійсними та колишніми членами КСП, а також певними категоріями працівників, зайнятими в соціальній сфері (освіта, медицина тощо) у сільських місцевостях. Хоча Указ надав членам КСП можливість виходу з КСП разом зі своїми частками (паями), масовий процес ліквідації КСП шляхом видачі паїв фактично розпочався лише в 1999 році.

Фактично процес земельної реформи здійснювався шляхом розпаювання земель колишніх радгоспів/колгоспів серед працівників та пенсіонерів цих підприємств. Указом Президента України від 3 грудня 1999 року була встановлена вимога щодо ліквідації всіх КСП до квітня 2000 шляхом розподілу земельних часток (паїв) та іншого майна між його членами. У процесі ліквідації КСП значна частина сільського населення набула права на земельні паї.

Потім було організовано масовий процес виділення часток (паїв) у земельні ділянки в натурі (визначені на місцевості). У результаті цього процесу мільйонам нових власників були видані акти на право власності на конкретні земельні ділянки.

Проте набуття земель у власність не стимулювало створення земельного ринку, оскільки діяв мораторій. Проте зі впливом 6 років ситуація із можливістю купівлі-продажу землі почала потроху оживати. Об'єми купівель-продажів були незначними, але супротивників ринкових відносин стосовно земель, особливо сільськогосподарського призначення, це налякало.

Тож у 2001 році було пролобійовано введення нового «тимчасового» мораторію спочатку на 1 рік, а потім на 4 роки: **встановити, що громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського**

(фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України – власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2005 року продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

Далі пішли змагання із мораторієм. Наприкінці 2004 року, коли збігав термін 4-річного мораторію, Верховна Рада подовжила його на 2 роки; наприкінці 2006-го – ще на один рік.

У 2008 році до ЗК України була внесена норма про те, що мораторій припиняється з набранням чинності двох законів (про земельний кадастр та про ринок земель).

На початку 2010 року Верховна Рада напередодні президентських виборів створила законодавчу конструкцію, згідно якої мораторій діє до прийняття закону про ринок землі, але втрачає силу не раніше точної дати – 1 січня 2012 року. Президентське вето Віктора Ющенка на цей Закон Рада пододала з другої спроби.

У 2011 році мораторій знову подовжили на рік; у 2012 – на чотири роки; протягом 2015—2018 років – чотири рази по одному року.

Поширена думка, що регулярне голосування за продовження мораторію забезпечувалося «аграрним лобі» Верховної Ради – великим агробізнесом, що не бажав платити реальну ціну за землю.

Проте швидше свою зіграв своєрідний конфлікт «батьків та дітей», покоління політиків, коли більш старші, сформовані у радянську епоху, під тиском суспільної інерції та вже згаданого трагічного минулого (що умістило в себе Великий Голодомор та кілька менш масштабних голодовок), невіри у можливості ринкової регуляції, до останнього тримали оборону за допомогою мораторію. Також свій негативний вплив справив досвід приватизації в країні із її провалами та зловживаннями, криміналом, що не виправдало завищених сподівань суспільства.

Таким чином незважаючи на велику кількість приватних землевласників в повному обсязі скористатися своїми правами власності вони не могли, оскільки відчуження та набуття землі, особливо сільськогосподарського призначення, не було дозволене. Земля не вважалась товаром в цивільно-правовому сенсі.

Проте, коли є матеріальні цінності, а їхня купівля та продаж офіційно не існує, то це зовсім не означає відсутність ринку де-

факто. Навпаки, він існує у спотвореному вигляді, деформований відсутністю законної процедури, тобто так званий «сірий ринок». Цей земельний ринок існував в Україні попри формальну заборону купівлі-продажу через мораторій. Дослідники питання відмічають, що то був найбільше тіньовий ринок (поряд з іншими ринками об'єктів, які мають обмеження в обігу), проте оборот грошей на ньому сягав мільярдів гривень.

Перехідні положення Земельного кодексу забороняли, зокрема, легально продати земельну ділянку, змінити її цільове призначення, внести право на пай до статутного капіталу господарського товариства, передати його в заставу. Проте не було заборонено здати пай в оренду, обміняти на іншу земельну ділянку, передати у спадщину. Це делегувало пошук та впровадження неофіційних оборотів купівлі-продажу земельних ділянок через різноманітні обхідні схеми.

Найбільше розповсюдженими були такі обхідні схеми:

земельну ділянку передавали державі або місцевій громаді, за хабар змінювалося її цільове призначення і після цього ділянка продавалася;

юридична особа брала паї в оренду на 49 років, а потім реалізовувала свої корпоративні права;

створювалися фіктивні борги у власника паю, а потім здійснювалося звернення стягнення на земельну ділянку через суд і виконавче провадження;

здійснювалася передача паю за договором довічного утримання або міни;

укладався фактично безстроковий договір емфітевзису (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб). В Україні не був рідкістю емфітевзис, укладений на 100, 200 чи 500 років, з одноразовою виплатою власнику плати за користування землею. У 2016 році найбільше транзакцій емфітевзису було в Полтавській (1664), Одеській (1438) та Сумській (1424) областях.

Схем значно більше, проте кожна з них не мала гарантій та відповідно свої недоліки. Проте статистика їхнього застосування в ці роки вражаюча.

У НАЗК в 2020 році, підсумовуючи незаконні операції із земельними ділянками, виділяли **такі «підходи»:**

самовільне зайняття земель державної та комунальної власності «за згоди» посадових осіб;

укладання договорів про спільну діяльність для користування земельними ділянками державної та комунальної власності;

використання безоплатної приватизації як корупційного інструменту для виведення земельних активів.

Відкриття ринку землі. Законодавчі та інші передумови

Мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення прийняте вважати чи не єдиною перешкодою на шляху до земельного ринку.

Проте це зовсім не так. Наявність мораторію і його «переможна хода» з часів поновлення незалежності країни – це зовнішній вираз низки обставин правового, економічного, суспільного, ментального порядку, які спільно перешкоджали впровадженню ринкових відносин у земельних питаннях в Україні.

Закон «Про державний земельний кадастр». На момент поновлення незалежності країни не існувало належного державного обліку земельних ділянок. Земельні ділянки були, по суті, взагалі ніяк не ідентифіковані. З тексту рішень про їх надання взагалі неможливо було дізнатись про місцезнаходження (вказувалися лише розмір, район та населений пункт).

Лише 7 липня 2011 року Верховна Рада ухвалила **Закон України «Про державний земельний кадастр»**. З цього розпочалася робота організації обліку земель в Україні. Електронний Державний земельний кадастр запустили у 2013 році, а в 2015 на базі Держземкадастру почали впроваджуватися електронні послуги. У 2017 році Світовий банк визнав український земельний кадастр одним з найдосконаліших у світі (і це з усіма його недоліками та іншими українськими вадами).

Це створило законодавчі передумови для подальшої роботи над формуванням процедури земельного ринку. Тому 9 грудня 2011 року парламент ухвалив проект закону «Про ринок земель» у першому читанні. Він передбачав, що лише громадяни України, органи місцевого самоврядування та держава могли набувати право власності на землю сільськогосподарського призначення. Один громадянин не матиме права володіти землею, призначеною для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, площею

більше ніж 100 га або орендувати більше ніж 6000 га такої землі у будь-якому одному районі або більше 5 % землі у будь-якій одній області. Земля не може бути продана за ціною, нижчою за визначену експертом, а порядок має встановлюватись законом. Зміна цільового призначення землі сільськогосподарського призначення, яка раніше належала державі, буде заборонена протягом десяти років після придбання. Після першого читання рух законопроекту був відсутній і питання «зависло» на роки, замість нього ВР різних скликань **штампувала пролонгацію мораторію.**

Тобто самих нормативно-правових передумов виявилось недостатньо. Слід було мати сформований суспільний запит такої потужності, що б спонукати владні структури до більш рішучих кроків. Найближчим до цього був парламент і Президент П.Порошенко у 2017 році. Проте вони не відчули викликів часу і не довели справу до логічного кінця. І хоча тому були ще й інші причини, тим не менш, це саме так. Ось як про це казав сам П.Порошенко у Посланні «Про внутрішнє та зовнішнє становище України в 2017 році»: «Мільйони людей формально володіють землею, але за них вирішили, що вони не здатні нею розпоряджатися, і запровадили абсолютно неконституційний мораторій. Чому ми тоді дозволяємо людям продавати квартири? Теж хтось їх може всі скупити... Як державний діяч при ухваленні рішень я маю зважувати на громадську думку. І наразі, на жаль, її сформували популісти. Я не збираюся витискувати із Верховної Ради земельну реформу, не буду цього робити. Але прошу ухвалити, – хоча б усно, в умі і в серці, – політичне рішення на її користь».

3 квітня 2017 року КМУ затвердив свій середньостроковий план дій до 2020 року. План описує продовження дії мораторію як одну з основних проблем сільськогосподарського сектора, яка позбавляє велику кількість громадян України можливості здійснювати своє конституційне право на власність і заважає розвитку сільськогосподарського ринку. План передбачає, що проблема, створена мораторієм, може бути вирішена шляхом національного обговорення та впровадження земельного ринку на основі моделі, прийнятної для населення.

При цьому ще у далекому 2000 році уряд В.Ющенка остаточно лібералізував ціни на сільськогосподарську продукцію, що створило економічні стимули для виробників та активізувало дискусію навколо продовження мораторію.

За останні десятиліття урожайність різних культур в Україні зросла майже вдвічі (однак, все ще залишається у 2-3 рази нижчою від європейської) попри мораторій. Вважають, що вона могла б зростати набагато швидшими темпами, якби ринок землі було запроваджено ще на початку 2000-х – оскільки за наявності ринку активи переходять від менш ефективних до більш ефективних власників. Натомість, існування мораторію та незахищеність прав землекористувачів перешкоджають залученню нових технологій та інвестиціям у виробництва із високою доданою вартістю.

Саме 2017 рік відзначився появою масштабної, насиченої, досить професійної суспільної дискусії про те, в якому напрямку має розвиватися сільське господарство, якого формату земельної реформи потребує та яке в цьому місці мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Поступово викристалізувалася три напрями, які прихильники земельної реформи мали задіяти для досягнення мети:

- прийняття закону про обіг земель с/г призначення;
- визнання неконституційності окремих норм ЗК України;
- безпосередня імплементація Рішення ЄСПЛ у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» в індивідуальних судових спорах щодо земельних спорів.

Як вже було сказано вище закон про ринок с/г земель без руху ліг у Верховній Раді і **політичної волі його реанімувати** в законодавчому полі так й не знайшлося. Так само ініціатива щось зробити **через Конституційний Суд України** щонайменше потребувала зусиль від суб'єктів конституційного подання, перш за все депутатів ВР. **Було здійснене дві спроби.** 7 лютого 2017 року 55 народних депутатів звернулись до Конституційного Суду з поданням, у якому просили визнати Закон, яким було продовжено дію мораторію, неконституційним. 14 лютого 2018 року орган конституційної юстиції відхилив подання, не розглянувши його по суті. 1 листопада 2018 така ж доля чекала на друге подання 69 народних депутатів щодо конституційності мораторію.

Більш цікава **історія судових рішень ЄСПЛ.** 22 травня 2018 року Європейський суд з прав людини оприлюднив рішення у справі «Зеленчук і Цицюра проти України». Суд визнав земельний мораторій порушенням права людини розпоряджатися своєю власністю, гарантованого статтею 1 Протоколу до Європейської

конвенції про захист прав людини, а також статтею 41 Конституції України, за відсутності дієвого ринку землі сільськогосподарського призначення.

Заявники – це звичайні власники паїв Софія Степанівна Зеленчук і Віктор Антонович Цищора. Вони скаржились на те, що постійні пролонгації мораторію зробили його «фактично безстроковим», а **відповідне законодавство – непередбачуваним**. Раніше Суд вже дорікав українським органам влади за нездатність врегулювати ті чи інші відносини протягом певного часу та усунути юридичну невизначеність.

У той же час, Уряд не навів жодних причин, чому тимчасову повну заборону продажу землі слід вважати єдиним належним заходом для досягнення бажаних соціальних та економічних цілей, чи вони дійсно розглядали інші заходи їх досягнення, окрім повної заборони, або оцінювали пропорційність повної заборони переслідуваним цілям.

Суд дійшов висновку, що на заявників як на фізичних осіб було покладено тягар нездатності органів влади дотриматися встановлених ними самими цілей та кінцевих строків, і цей тягар є надмірним.

З огляду на зазначені міркування та ненадання Урядом достатніх аргументів для обґрунтування заходів, застосованих до землі заявників, Суд доходить висновку, що держава-відповідач вийшла за межі своєї широкої свободи розсуду у цій сфері та не забезпечила справедливого балансу між загальним інтересом суспільства та майновими правами заявників.

Суд одноголосно постановив, що було порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції, та присудив заявникам по 3000 євро в якості компенсації судових та інших витрат.

Суд також закликав Україну забезпечити справедливий баланс між інтересами власників сільськогосподарської землі, з одного боку, та загальними інтересами громади, з іншого боку; проте це не означає, що необмежений ринок землі має бути запроваджено негайно.

Та все ж, якщо Україна необґрунтовано затягуватиме вжиття таких заходів, для Суду відкриється можливість присуджувати майбутнім заявникам ще й відшкодування моральної шкоди.

Рішення набуло статусу остаточного 22 серпня 2018 року.

Аналогічним чином вирішена справа *Antonenko and Others v. Ukraine* (App. 45009/13, 20 February 2020).

Безпосередня імплементація Рішення «Зеленчук і Цицюра» в індивідуальних судових спорах українців в принципі була можлива, адже практика Європейського суду з прав людини має застосовуватися українськими судами як джерело права. Відразу після набуття Рішенням статусу остаточного до судів загальної юрисдикції було подано кілька позовів, у яких власники земель сільськогосподарського призначення відстоюють своє право на їх відчуження, посилаючись на висновок Суду про незаконність мораторію.

Так, 10 жовтня 2018 набрало чинності рішення Добропільського міськрайонного суду Донецької області, за яким українець вперше захистив своє право на обмін землею. Прокурору, який звертався з вимогою визнати обмін землі недійсним у зв'язку з мораторієм, було відмовлено. При вирішенні справи суд посилався на висновки ЄСПЛ у справі «Зеленчук і Цицюра проти України», статтю 14 Конституції України та норми цивільного і земельного законодавства, які регулюють виниклі у справі правовідносини.

Прокуратура оскаржувала вказане рішення, тому ухвалою від 23 січня 2019 року Касаційний цивільний суд Верховного суду передав на розгляд Великої палати справу № 227/1506/18 з таким самим предметом спору. Касаційний суд зазначив, що «Велика Палата Верховного Суду для забезпечення розвитку права та формування єдиної правозастосовчої практики могла би сформулювати позицію, відповідно до якої бажані продажі землі мали б довести, що їх справа аналогічна справам *Зеленчук і Цицюри* і отримати від суду дозвіл на її продаж».

Велика Палата Верховного Суду в цілому залишила у силі рішення суду першої інстанції та інстанції апеляційної, видозмінивши мотивувальну частину цього рішення. При всьому цьому в постанові ВП ВС було зазначено таке: «Рішення ЄСПЛ від 22 травня 2018 року у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» (*Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine*, заяви № 846/16 і № 1075/16) **не може трактуватися як спеціальний дозвіл на вільний обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення безвідносно до приписів нормативних актів України».**

Отже, найбільше продуктивним і легальним шляхом впровадження земельного ринку було легальне подолання мораторію через закон про обіг земель с/г призначення.

Земельна реформа та впровадження ринку землі с/г призначення. Як це сталося

Передумови для впровадження ринку землі у повному обсязі, включно із землею с/г призначення були сформовані на межі 2016-2018 років. Проте, якщо Президент П.Порошенко і Уряд були в принципі готові до такого рішучого кроку, то у ВР ані владна коаліція, ані опозиція не формували необхідних голосів для підміни мораторію, необхідна більшість з самих різних міркувань була проти ринку землі с/г призначення.

Своїм історичним шансом скористався наступний Президент України В.Зеленський, у якого був інструмент, якого забракло П.Порошенку – монобільшість у Верховній Раді. Було заплановане до 1 грудня 2019 р. затвердити законопроект про ринок земель сільськогосподарського призначення та скасувати мораторій.

У свою чергу Уряд Гончарука планував запустити ринок землі з 1 жовтня 2020 року тільки для резидентів України (у тому числі юридичних осіб з власниками-іноземцями), при чому малим фермерам планувалось частково компенсувати процентну ставку за кредитами, щоб вони могли конкурувати за купівлю землі з великими агрохолдингами. Також передбачалось скасування права постійного користування землею, ліквідацію більшості функцій Держгеокадастру, скорочення корупціогенних адміністративних процедур, радикальне обмеження права безоплатної приватизації земель.

Текст чотирісторінкового урядового законопроекту, що з'явився 20 вересня, уточнював, що пріоритетне право купівлі землі матимуть орендарі. Українці з правом постійного користування, правом успадкованого володіння ділянками матимуть право на їх викуп із розстрочкою платежу до 5 років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок без проведення земельних торгів.

В одному з десяти альтернативних законопроектів, поданому до Верховної Ради 10 жовтня 2019, додавалося, що до 2024 року не допускається набуття права власності на земельні ділянки

юридичними особами, бенефіціарним власником (контролером) яких є іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та держави.

Саме цей законопроект був прийнятий у першому читанні 240 голосами 13 листопада 2019 року.

Відкриття ринку сільськогосподарських земель підтримали Світовий банк, ЄБРР та Євросоюз, проте напередодні ключового голосування Україною прокотилися протести аграріїв проти запропонованої моделі ринку.

При підготовці основного законопроекту до другого читання, до нього були внесені суттєві правки, що істотно скоротили наповнення реформи. На фоні погіршення економічної ситуації та у зв'язку з нагальною необхідністю отримання допомоги від МВФ, **закон був прийнятий в другому читанні та в цілому в ніч 30 на 31 березня 2020 року** 259-ма голосами. Він набрав чинності з 1 липня 2021 року.

Починаючи з 1 січня 2024 року набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть також юридичні особи, зі встановленими винятками. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності особи не може перевищувати десяти тисяч гектарів.

Дозволяється продаж державної землі.

Починаючи з 1 січня 2030 року скасовується мінімальна ціна продажу виділених в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв).

Законодавчу базу земельної реформи окрім вказаного Закону, що вніс необхідні зміни до Земельного кодексу України, складають ще кілька законів, що їх було прийняте впродовж 2020-2021 рр.:

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 № 340-IX (автоматизція обміну інформацією між реєстром прав і земельним кадастром, зобов'язання оцифровувати і заносити до реєстру прав інформацію на паперових носіях, реєструвати ціни транзакцій із землею);

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» від 18.05.2021 № 1444-IX (прозорий процес земельних електронних аукціонів та зобов'язання продавати державні та комунальні землі винятково через такі аукціони);

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX (спрощення процедури передавання земель, децентралізація управління землями, передача державних земель за межами населених пунктів у комунальну власність громад та передача функції контролю Держгеокадастру відповідним місцевим органам);

Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13.04.2020 № 554-IX (вільний доступ до даних кадастру і забезпечення обміну інформацією між реєстром прав та кадастром);

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17.06.2020 № 711-IX (врегулювання питань встановлення меж громад, просторового планування їх територій);

Закон України «Про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві» від 04.11.2021 № 1865-IX (покращення доступу до кредитування, зокрема для купівлі аграрної землі).

Після законодавчого забезпечення було запущено функціонування земельного ринку (з урахуванням застережень до 2014 року, та до 2030 року).

Землетрусу не сталося. Початок функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення був досить спокійним, і ціни залишалися відносно стабільними протягом 2021 року. У 2021 році місячний обсяг операцій становив близько 10 000 угод на місяць, а середній розмір угоди – 2,5 га. Середній рівень цін становив близько 30 000 грн/га.

В розрізі областей, Львівська, Івано-Франківська, Рівненська, Закарпатська та Київська області мали найвищу медіанну ціну на землю, яка значно перевищувала законодавчо встановлену нижню межу. У решті країни сільськогосподарська земля торгувалася близько до мінімальної ціни, що свідчило про те, що на українському земельному ринку домінувала пропозиція.

Протягом березня-квітня 2022 року (що припали на повномасштабне вторгнення росії) ринок не діяв, оскільки влада обмежила доступ до бази даних про право власності на землю. У травні 2022 уряд видав тимчасове положення про реєстр власності на землю (Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану, постанова КМУ від 7 травня 2022 р. № 564 з наступними змінами), і ринок землі поволі

запрацював. Проте через війну кількість угод зменшилася вдвічі, приблизно до 5000 на місяць, середній розмір угоди – до 2 га.

Водночас, коли ринок знову відкрився у травні 2022 року, ціна землі в гривнях стала вищою за довоєнну, і становила близько 35 000 грн/га в наступні місяці. Після девальвації гривні на 25 % ціна в доларах стабілізувалася на значеннях дещо нижчих за довоєнні.

Після травня 2022 ціни істотно зросли у Житомирській та Вінницькій областях, проте знизились у регіонах активних бойових дій. Торгівля в Луганській і Донецькій, а також у Запорізькій та Херсонській областях впала практично до нуля.

В умовах обмеженого попиту, жорсткого регулювання та геополітичної напруги в регіоні ціна на землю в Україні значно нижча, ніж у її найближчих сусідах із ЄС. Наприклад, середня вартість української землі у 2021 році становила близько 1464,9 євро, а в Польщі тоді ж – більше 10 000 євро.

За два роки, що минули з часу відкриття ринку землі, в Україні було продано 365 тис. га, середня вартість гектара становила 39-45 тис. грн.

Зміст

ВСТУП	3
РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ. ЕТАПИ ВПРОВАДЖЕННЯ.....	4
Загальні питання	4
Тіньовий земельний ринок України до скасування мораторію на продаж земель	8
Відкриття ринку землі. Законодавчі та інші передумови	12
Земельна реформа та впровадження ринку землі с/г призначення. Як це сталося	17
ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ОСОБЛИВОСТІ ОБІГУ З 01.01.2024	21
Загальні питання	21
Укладення договору щодо купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення	25
Вартість земельних ділянок і порядок розрахунків.....	26
Інші застереження.....	27
Обіг земель с/г призначення з 01.01.2024.....	27
ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН ПІД ЧАС ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ	38
НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ.....	44
ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ (<i>Витяг</i>)	44
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»	175
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони»	215
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»	234
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про національну інфраструктуру геопросторових даних»	361

ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»	388
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві»	439
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»	459
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»	468
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»	491
ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 16 червня 2021 р. № 637 «Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України»	504
СУДОВА ПРАКТИКА.....	520
Рішення ЄСПЛ у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» ..	520
Рішення судів України у справі Товариства з обмеженою відповідальністю «Агрофірма «Каравай» за позовом Костянтинівської місцевої прокуратури донецької області щодо визнання недійсним договору міни земельної ділянки с/г призначення.....	576
Постанова Верховного Суду у справі за позовом АКТЬ «Приват Банк» до приватного виконавця Хохлова К.К. щодо відчуження земельної ділянки с/г призначення	635
Постанова Верховного Суду у справі за позовом фізичної особи до Великохутірської сільської ради Золотоніського району Черкаської області про визнання протиправною відмови та зобов'язання вчинити певні дії.....	648

НАВЧАЛЬНО-ПРАКТИЧНЕ ВИДАННЯ

**ОБІГ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ
В УМОВАХ РИНКУ ЗЕМЛІ
З 01.01.2024**

**ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

Оригінал-макет підготовлено
ТОВ Видавничий дім «Професіонал»

Підписано до друку 12.01.2024. Формат 60x84 1/16.
Друк цифровий. Папір офсетний. Гарнітура Times New Roman.
Умовн. друк. арк. 42,15.

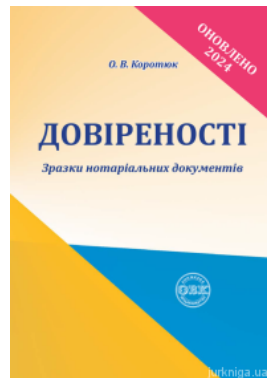
ТОВ «Видавничий дім «Професіонал»

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до державного реєстру видавців, виготівників
і розповсюджувачів видавничої продукції
серія ДК № 1533

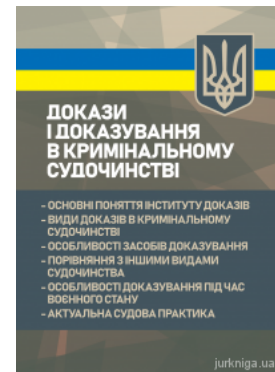
Книги, які можуть вас зацікавити



Постанови про відмову у вчиненні нотаріальних дій: зразки документів



Довіреності: зразки нотаріальних документів



Докази і доказування в кримінальному судочинстві: основні поняття інституту доказів, види доказів в кримінальному судочинстві, особливості засобів...



Закон України "Про військовий обов'язок і військову службу"



Запити нотаріуса: зразки документів



Оподаткування при вчиненні правочинів щодо нерухомого та рухомого майна

Перейти до галузі права
Земельне право



[Перейти на сайт →](#)