

Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки Програми розвитку ООН
за підтримки Європейського Союзу

ПРОБЛЕМИ СТАНОВЛЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Київ-2007



Ukraine

Аналіз та рекомендації, представлені в цьому посібнику, не обов'язково співпадають з точкою зору Програми розвитку Організації Об'єднаних Націй. Цей посібник є продуктом колективної роботи групи провідних фахівців. Програма розвитку ООН не несе жодної відповідальності за будь-які погляди чи зміст представлені в цьому посібнику або за неналежне подання інформації.



Європейський Союз співфінансує діяльність Аналітично-дорадчого Центру Блакитної стрічки.

**Аналітично-дорадчий центр
Блакитної стрічки ПРООН
за підтримки Європейського Союзу**

**ПРОБЛЕМИ СТАНОВЛЕННЯ ТА
ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**

КИЇВ-2007

Автори: Володимир Артюшин
Микола Кобець
Микола Пугачов
За редакцією Марчіна Свенчіцкі

Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. **Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні** / За ред. Марчіна Свенчіцкі. — К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. — 60 с.

У даній роботі характеризується розвиток законодавства України щодо прав власності на землю сільськогосподарського призначення й торгівлі нею. Вона містить багато порівняльних матеріалів з оцінки землі, правил, що регламентують договори оренди, обмеження на продаж і використання землі, правил успадкування землі, які діють у деяких європейських і неєвропейських державах. Проведено порівняння інституціональних механізмів торгівлі нерухомим майном і землею: кадастрів та систем реєстрації в різних європейських країнах і Канаді. Стосовно України подано інформацію про прийняте законодавство та проекти законів України, зокрема "Про ринок земель", підготовлений до розгляду Верховною Радою України у другому читанні.

© Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007

ЗМІСТ

Передмова.....	4
Вступ.....	5
Земельна реформа в Україні: поточна ситуація	7
Право власності на землі сільськогосподарського призначення: його обмеження в Україні та інших країнах світу.....	9
Набуття права власності та особливості земель сільськогосподарського призначення.....	9
Правові обмеження на володіння, користування та розпорядження землями сільськогосподарського призначення.....	10
Обмеження на володіння землями сільськогосподарського призначення для резидентів	11
Обмеження на володіння землями сільськогосподарського призначення в Україні для нерезидентів та іноземних юридичних осіб.....	15
Обмеження на використання та можливість зміни цільового призначення сільськогосподарських земель.....	19
Обмеження на розпорядження землями сільськогосподарського призначення	23
Основні елементи та механізми функціонування ринку сільськогосподарських земель.....	29
Оцінка земель та її роль в формуванні ринку земель сільськогосподарського призначення.....	29
Сучасні тенденції розвитку інституцій реєстрації і кадастру	37
Оренда як елемент ринку сільськогосподарських земель.....	44
Можливі механізми торгівлі землею сільськогосподарського призначення.....	53
Висновки	55
Список використаних джерел	57
Перелік рисунків.....	59
Перелік таблиць.....	60

ПЕРЕДМОВА

Комісія Блакитної стрічки з першого свого звіту, виданого у січні 2005 року, відстоює скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Майже 6 мільйонів українських громадян володіють земельними ділянками, але не можуть розпорядитися ними, що спричиняє ряд негативних наслідків як для них, так і для економіки. Мораторій діє лише до кінця 2007 року, і деякі чільні українські посадовці в нинішньому році натякають на можливе скасування мораторію (технічно не продовжуючи його дію) з 1 січня 2008 року.

Одна з цілей Аналітично-дорадчого центру Блакитної стрічки – надавати допомогу в формулюванні та впровадженні політики через надання аналітичних послуг. Отже, значення цього звіту полягає в тому, щоб надати тим, хто приймає рішення, широкому загалу та спеціалістам ґрунтовний порівняльний довідковий матеріал стосовно торгівлі сільськогосподарською землею – одного з найбільш обговорюваних питань в Україні протягом останніх років.

У звіті подано характеристику подій у законодавчій сфері України з 1992 року в галузі права власності на землю сільськогосподарського призначення й торгівлі нею, а також наведено економічні та географічні характеристики нинішньої власності на землю. Звіт містить значні міжнародні порівняльні матеріали з оцінки землі, правила, що регламентують договори оренди, обмеження на продаж і використання землі, правила успадкування землі в деяких європейських і неєвропейських державах. У звіті також можна знайти порівняння середніх цін і деякі інші економічні показники. Дані щодо України представлені з географічною розбивкою.

Проведено порівняння інституціональних механізмів торгівлі нерухомим майном і землею: кадастрів та систем реєстрації в різних європейських країнах і Канаді. Стосовно України подано інформацію, в тому числі характеристики основних рішень, про прийняте законодавство, зокрема, про Земельний кодекс України 2001 року, а також проект закону „Про ринок земель”, який було лише зареєстровано у Верховній Раді України IV скликання для розгляду у другому читанні.

Звіт в основному підготував старший експерт-аналітик Микола Кобець, котрий заслуговує на найвищу похвалу. Керівник Групи з аграрної політики Володимир Артюшин і керівник Групи з макроекономічної політики Микола Пугачов надавали консультації та аналітичну підтримку в ході всього процесу підготовки звіту. Мої спроби надихнути й скоординувати роботу викликали жваві дискусії з вищезгаданим колективом, які, сподіваюсь, забезпечили підвищення якості звіту.

Маю надію, що звіт сприятиме кращому обґрунтуванню дебатів з правових і економічних аспектів торгівлі землею сільськогосподарського призначення, допоможе прийняти рішення про скасування мораторію, сприятиме розбудові сучасної інституціональної основи, яка б захищала права власності та слугувала врівноваженому, прозорому та надійному функціонуванню ринку землі.

Марчін Свенціцкі,
директор Аналітично-дорадчого центру Блакитної стрічки ПРООН

м. Київ, 19 серпня 2007 р.

Вступ

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Протягом півтора десятиріччя точаться дискусії щодо цього питання. Суспільство і більшість політичних сил визнали неминучість формування ринку земель сільськогосподарського призначення. На необхідність запровадження цивілізованого ринку землі в Україні було вказано під час Парламентських слухань "Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні"¹. У травні нинішнього року на інвестиційному форумі Київської області Президент України висловив упевненість, що країна матиме лібералізований ринок землі, який дасть можливість власникам розпоряджатися своїми земельними активами.

Проте й досі нема однастайності щодо того, яким має бути цей ринок. Висловлюються досить протилежні думки і точки зору: від формування виключно ринку оренди землі² до зняття будь-яких обмежень на передачу у власність/торгівлю землями сільськогосподарського призначення. Можна сподіватися, що Україна уникне крайніх рішень щодо формування ринку землі і відповідні нормативно-правові акти будуть прийняті з урахуванням досвіду країн світу.

Для України важливо **не стільки визнання доцільності земельного ринку, скільки вибір відповідних шляхів і методів його формування**. Багато кого в Україні лякає залучення в обіг земель сільськогосподарського призначення. Називаються декілька небезпек та можливих негативних наслідків запровадження ринку сільськогосподарських земель:

1. Заможні покупці, олігархи і фінансові групи закупають великі ділянки сільгоспугідь, що приведе до утворення «латифундій» латиноамериканського типу з найманими працівниками.
2. Банки заволодіють великими ділянками під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача і стануть крупними землевласниками³.
3. Великі фінансові спекулянти скуповуватимуть землю і швидко перепродуватимуть за великі гроші, що відіб'ється на вартості аграрної продукцію і спричинить інфляцію⁴.
4. Селяни необачно стануть продавати права на землю за низькими цінами⁵.

Між тим, в більшості ці побоювання є безпідставними. У країнах світу більшу частину оборотних коштів для ведення сільського господарства селяни (фермери) одержують за рахунок іпотечного кредитування, тоді як в Україні сільгоспвиробники можуть отримувати кредитні ресурси лише під заставу ліквідного майна (за умови його наявності) або під заставу майбутнього врожаю. Багато експертів вважають, що існує нагальна потреба капіталізації землі та включення таким чином в оборот величезного капіталу. Це дасть змогу збільшити обсяги кредитування вітчизняного сільського господарства не тільки за рахунок власних ресурсів українських банків, але і за рахунок залучених з-за кордону кредитів.

¹ Постанова Верховної Ради України від 22 вересня 2005 року №2897-IV „Про Рекомендації парламентських слухань "Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні"

² Губені Ю. Ринок землі в Україні: можливо, спробувати по-іншому?. — Львівська газета, 23 березня 2007, available at <http://mynews-in.net/news/society/2007/03/23/1128560.html>

³ Цього можна уникнути, якщо зобов'язати банки продавати протягом певного фіксованого часу землю боржника, отриману внаслідок прострочення платежу або заставних торгів (такий механізм реалізований у США)

⁴ Для уникнення спекуляцій на ринку землі в багатьох країнах з ринковою економікою, де працює механізм отримання прибутку від швидкого ринкового обігу землі, застосовується принцип більш високого оподаткування на короткострокове володіння і, навпаки, введені низькі податки на доходи при довгостроковому володінні.

⁵ Досвід інших країн знімає це побоювання: як правило нові власники лише в окремих випадках продають свої землі сільськогосподарського призначення, здебільшого вони здають їх в оренду.

Встановлений в Україні мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу) обмежує права власників земельних ділянок, що закріплені п. 1 ст. 90 Земельного Кодексу України (далі — ЗКУ): „Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину”, а його продовження стримує створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем, призводить до нагромадження нових.

Негативними наслідками продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення є:

- Заблокована оптимізація землеволодінь і землекористувань. Господарства обов'язково повинні пройти шлях стабілізації землеволодінь і землекористувань під впливом зміни економічних інтересів суб'єктів права на землю, демографічної ситуації. У цих умовах необхідно уникнути погіршення технологічних умов використання сільськогосподарських угідь внаслідок черезсмузжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств.
- Заборона вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зашкодила мільйонам селян. Адже більшість з них не має належних професійних знань та фізичних можливостей займатися землеробською роботою. Спадкоємці цієї категорії сільських жителів переважно проживають в іншій місцевості, у тому числі в містах, а також у державах — республіках колишнього СРСР, інших країнах і ніколи самотійно не будуть працювати на землі, тим більше на дрібних клаптиках. Неможливість розпорядитися на свій розсуд своєю земельною власністю означає, що мільйони громадян країни вкотре відчують себе обманутими.
- Заборона вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення означає блокування процесів створення конкурентоздатних господарств ринкового типу.
- Одним з головних негативних факторів заборони вільного обороту сертифікатів на право на земельну частку (пай) стало зниження інвестиційної привабливості української аграрної економіки, зв'язаної з підвищенням ризику вкладень. Про іпотечне кредитування сільського господарства на час заборони вільного обороту земель зараз можна забути. Адже без гарантій повернення кредити стали недоступні.

Докладний і тривалий аналіз історії земельних відносин у країнах Європи та світу дозволяє дійти висновку, що ринок сільськогосподарських земель має право на існування. Він є необхідним як умовою, так і засобом розвитку аграрного сектора, інститутом, який забезпечує підвищення продуктивності та ефективності сільськогосподарського виробництва. Створення повноцінно функціонуючого ринку земель сільськогосподарського призначення має стати логічним завершенням земельної реформи в країні. На перехідний період до цивілізованих ринкових відносин в аграрній сфері доцільно не встановлювати заборони, а формувати земельне законодавство з урахуванням досвіду країн світу.

Завданням цього дослідження є описати інституціональні та правові системи, в рамках яких у країнах світу працюють ринки сільськогосподарських земель. Головна мета — привернути увагу до проблем та показати досвід/варіанти їх розв'язання, виходячи з практики країн світу. Це ознайомлення не передбачає копіювання Україною правових систем, а є показовим для уникнення помилок інших країн. Вивчення деталей національних законів і норм стосовно всіх аспектів володіння і розпорядження землями сільськогосподарського призначення, управління ними, їх передачі та операцій з ними в усіх країнах виходило за рамки завдання дослідження. Тому головну увагу зосереджено на інституціональних і правових елементах, які визнаються ключовими факторами у функціонуванні ринків земель, гарантують продаж та оренду земельних ділянок. В основі даного звіту лежить відкрита для доступу інформація.

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ: ПОТОЧНА СИТУАЦІЯ

Початковий етап земельної реформи передбачав роздержавлення землі, тобто передачу землі з державної власності у володіння колективним сільськогосподарським підприємствам. Земля передавалася за умови, що згодом вона буде розпайована (розподілена) серед селян і розділена в натурі на земельні ділянки зі статусом приватної власності.

Станом на 1 січня 1992 року всі земельні угіддя в Україні знаходилися в державній власності. До 1 грудня 1999 року понад 6 мільйонів сільських жителів одержали сертифікати, що підтверджували їхнє право на виділення земельних часток (паїв) у приватну власність. Це символізувало завершення **першого етапу земельної реформи**.

Початковий період реформи був складним і тривалим, тому що реформа спонукала до корінних змін в способі мислення сільського населення, керівників сільськогосподарських підприємств і місцевих органів влади. Очікувати на швидкий результат не доводилося. Крім того, оскільки землі не були виділені в натурі, цей початковий період не привів до скільки-небудь значних змін у тенденціях сільськогосподарської діяльності і сільського життя⁶.

Суттєвим результатом земельної реформи стала відмова держави від монопольного права власності на землю і передача земельних ділянок у приватну власність. За роки незалежності із державної власності юридичним особам і громадянам було передано понад половину земель країни. Протягом останніх років частка землі, що перебуває у приватній власності, продовжує збільшуватися (рис. 1).

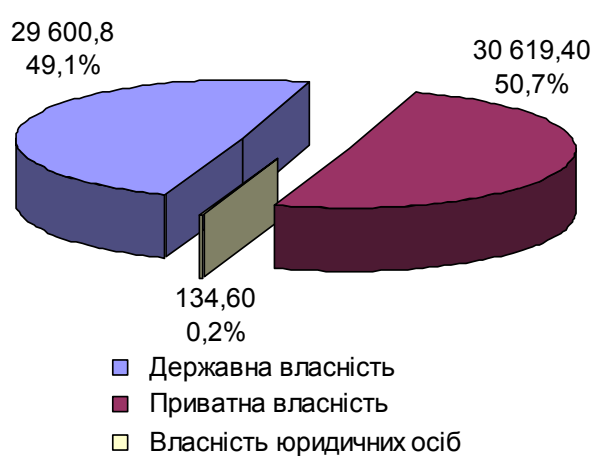


Рис. 1. Розподіл земельного фонду за формами власності станом на 1 липня 2005 р., тис. га та відсотків

Джерело: Державний комітет України по земельних ресурсах

У формах власності на сільськогосподарські угіддя відбулися значні зміни. Зараз у державній власності залишається 27,3 % сільськогосподарських угідь, які використовуються переважно для забезпечення наукової діяльності, в навчальних цілях, а також для насінництва, ведення племінного господарства, вирощування лікарських рослин, виробництва специфічних видів сільськогосподарської продукції.

При цьому варто звернути увагу на те, що у приватну власність передаються переважно землі сільськогосподарського призначення, які становлять 2/5 земельного фонду України (рис. 2).

⁶ Pugachov M., Shevtsov O. Land reform and title registration in Ukraine, available at http://www.un.org.ua/brc/en_wdp.html

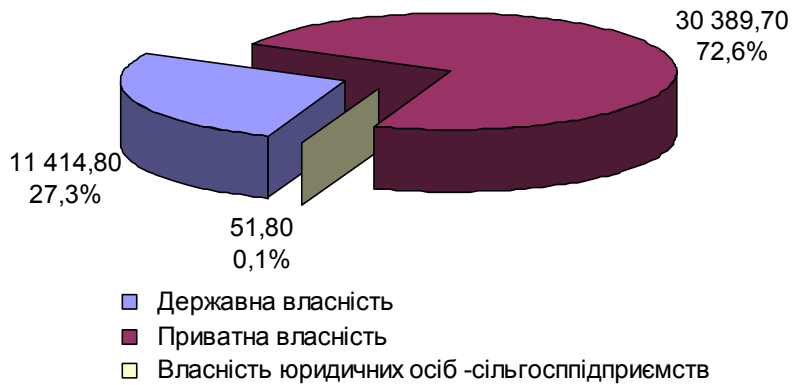


Рис. 2. Розподіл сільськогосподарських угідь за формами власності станом на 1 липня 2005 р., тис. га та відсотків

Джерело: Державний комітет України по земельних ресурсах

Наступний етап земельної реформи в Україні започатковано Указом Президента України від 3 грудня 1999 року № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». Указом передбачалася реорганізація колективних сільськогосподарських підприємств у господарські структури на принципах приватної власності. Відповідно до Указу, всі підприємства, що використовують землю для сільськогосподарських потреб, зобов'язані укласти договори про оренду з власниками землі (земельних часток (паїв)). Крім того, в Указі йдеться й про забезпечення протягом 2000 — 2002 років видачі державних актів на право власності на землю усім бажаючим власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай) з відповідним **виділенням земельних ділянок в натурі**.

Наразі в Україні процес видачі власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай) державних актів на право власності на землю триває. Іншими словами, власники земельних часток (паїв) виділяють свої земельні ділянки в натурі та отримують правовстановлюючі документи на цю землю. Станом на 1 липня 2007 року з 6,914 млн. селян, які набули право на земельну частку (пай), державні акти на право власності на землю отримали 6,080 млн. осіб або 89,2%. Видача державних актів близька до завершення в Сумській, Запорізькій, Дніпропетровській, Кіровоградській та Черкаській областях, де видано 98-99% державних актів на право власності на землю.

Широко використовується інститут оренди земель. Станом на 1 липня 2007 року в оренду здано близько 17 млн. га земель сільськогосподарського призначення та зареєстровано близько 4 млн. договорів оренди землі. Домінує переважно оренда на термін до 5 років.

Попри те, що реформування відносин власності в Україні обумовило радикальні зміни всієї системи економічних відносин суб'єктів господарської діяльності як на загальнодержавному, так і на галузевому рівнях, з'ясувалося, що протягом всіх років перетворень одне з найголовніших питань, а саме - створення ринку землі - залишилося нерозв'язаним і законодавчо неврегульованим.

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ЙОГО ОБМЕЖЕННЯ В УКРАЇНІ ТА ІНШИХ КРАЇНАХ СВІТУ

Набуття права власності та особливості земель сільськогосподарського призначення

Для дослідження проблематики становлення і функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні необхідно дати чіткі визначення категорій, які використовуються в даному звіті: „землі сільськогосподарського призначення”, „ринок сільськогосподарських земель”, „обіг земель сільськогосподарського призначення”. Деякі з необхідних визначень та понять можна знайти в українському законодавстві.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей⁷.

Таким чином до земель сільськогосподарського призначення відносяться:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, ползахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо)⁸.

В даному дослідженні йдеться **лише про сільськогосподарські угіддя**.

В існуючій юридичній практиці поняття ринку та обігу земель дуже часто змішуються. При цьому частина юристів та економістів трактує поняття „ринок земель” як більш широке ніж „обіг земель” тому, що ринок, крім системи угод (операцій), включає в себе також і механізми та інфраструктуру, що її забезпечують, тобто обіг — це сукупність операцій, а ринок — це операції, механізми та інфраструктура.

Інша частина фахівців вважає, що земельний ринок — це частина земельного обігу, що включає в себе лише певні операції, такі як купівля-продаж земельних ділянок (паїв), здача їх в оренду та заставу для отримання кредиту, отримання компенсацій при вилученні земельної ділянки для державних та суспільних потреб⁹.

В дослідженні під **обігом земель** розуміється **вся сукупність трансакцій з земельними ділянками**, які виконуються відповідно до норм цивільного та земельного законодавства шляхом укладання цивільно-правових угод та реєструються компетентними державними органами. Тобто до переліку операцій, крім купівлі-продажу, включаються також дарування, наслідування та обмін земельних ділянок.

Під **ринком земель** розуміється „сукупність реальних взаємодій між продавцями та покупцями земельних ділянок, часток в праві на них, прав оренди, а також інститутів та організацій, що забезпечують та обмежують свободу таких взаємодій”¹⁰.

⁷ Земельний Кодекс України (від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III), стаття 22

⁸ За даними Державного комітету України по земельних ресурсах станом на 1 січня 2007 року загальна площа земель сільськогосподарського призначення в Україні становить 42 893,5 тис. га, сільськогосподарських угідь — 41 675,9 тис.га, несільськогосподарських угідь — 1 217,6 тис.га

⁹ Шагайда Н.И. Особенности оборота сельскохозяйственных земель в России: институционный анализ. — М.: ВИАПИ, 2006. — 225 с.

¹⁰ Karl Polany. The Self-Regulating Market and the Fictitious Commodities: Labor, Land and Money. In: K.Polany, The Great Transformation. N.Y.: Farrar & Rinehart, Inc., 1944, p. 68—76.

За українським законодавством земля може перебувати у **власності або в користуванні**. Користування може бути як постійним — для підприємств державної та комунальної власності, так і тимчасовим (на умовах оренди). Землі сільськогосподарського призначення можуть передаватись у власність та надаватись у користування для:¹¹

- ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва (громадянам України);
- ведення товарного сільськогосподарського виробництва (сільськогосподарським підприємствам);
- для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства (сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам);
- ведення підсобного сільського господарства (несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян).

Громадяни та юридичні особи набувають права власності й права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених ЗКУ.

Земельним Кодексом України також встановлено, що право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникають **після одержання** її власником або користувачем **документа**, що посвідчує це право, та його **державної реєстрації**. Право на оренду земельної ділянки виникає **після укладання договору оренди та його державної реєстрації**. При цьому приступати до використання земельної ділянки до встановлення меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та його державної реєстрації забороняється.

Правові обмеження на володіння, користування та розпорядження землями сільськогосподарського призначення

Право власності на землю — це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками¹². Оскільки в Україні є тільки три види власності на землю: приватна, комунальна та державна, то можна дати наступне визначення: власність на землю — належність земельної ділянки фізичній чи юридичній особі, територіальній громаді чи державі на праві володіння, користування та розпорядження нею.

Розглянемо наступні питання:

- Які існують обмеження на право володіти, користуватись та розпоряджатись землею сільськогосподарського призначення в Україні?
- Чи існують подібні обмеження в інших країнах (Європейського Союзу та світу)?
- Які ще обмеження можуть існувати в країнах, що мають розвинутий ринок сільськогосподарських земель?

Спробуємо згрупувати можливі обмеження наступним чином:

- обмеження права власності на землі сільськогосподарського призначення (обмеження на володіння);

¹¹ Земельний Кодекс України (від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III), стаття 22, пункт 3.

¹² Земельний Кодекс України (від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III), стаття 78.

- обмеження на зміну цільового призначення, інвестиції та забудову (обмеження на використання);
- обмеження на перехід права власності (обмеження на розпорядження);
- обмеження на оренду земель сільськогосподарського призначення.

Обмеження на володіння землями сільськогосподарського призначення для резидентів

Питання — хто може володіти в Україні землею сільськогосподарського призначення? — є дуже важливим для з'ясування наступного питання — чи існують обмеження на право власності на землю сільськогосподарського призначення для громадян України?

Розглянемо набуття права власності на земельну ділянку громадянами України в результаті її **безоплатної передачі**. Існують три шляхи набуття такого права:¹³

- приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації¹⁴.

При цьому така передача безоплатно може проводитися лише **один раз за кожним видом використання**, а розміри отримуваних земельних ділянок залежать від шляху набуття земельної ділянки та виду використання.

Наприклад, внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій громадяни отримали право на земельну частку (пай). Ще на початку земельної реформи в Україні до прийняття нової редакції ЗКУ було встановлено, що таке право мають лише члени колективного сільськогосподарського підприємства (в подальшому — КСП), сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю¹⁵.

Таким чином, на відміну від проведеної раніше приватизації державного майна, коли право на отримання приватизаційних майнових сертифікатів отримали **всі громадяни України**, право на отримання земельної частки (паю) набули **лише колишні члени сільськогосподарських підприємств** загальною кількістю 6,9 млн. осіб. При цьому спостерігалися значні диспропорції, обумовлені регіональними особливостями організації сільськогосподарського виробництва. Так, наприклад, в Закарпатській області лише 15,6 % сільського населення набули право на земельну частку (пай), тоді як у Чернігівській області таке право отримали 77,6 % сільського населення¹⁶ (рис. 3).

¹³ Згідно з статтею 119 ЗКУ право власності на земельні ділянки може виникати також за давністю користування.

¹⁴ Земельний Кодекс України (від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III), стаття 116.

¹⁵ Указ Президента України від 8 серпня 1995 р. № 720/95 „Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям”.

¹⁶ Станом на 1 липня 2007 р.

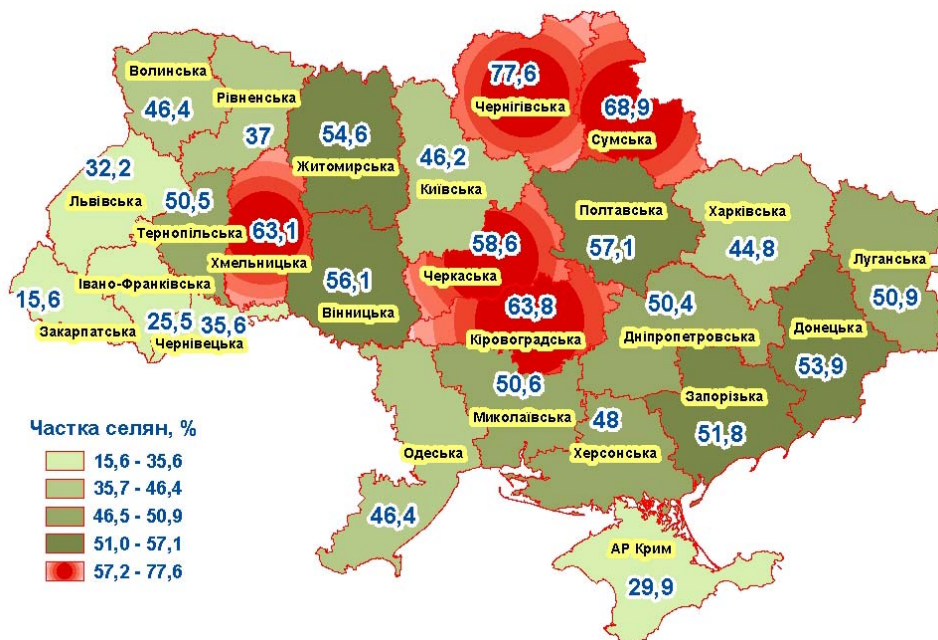


Рис. 3. Частка селян, що набули право за земельну частку (пай), від загальної кількості сільського населення по областях України станом на 1 липня 2007 р., %

Джерело: Державне агентство земельних ресурсів України

Розмір земельної частки (паю), яку отримували селяни, залежав від наявності земельних ресурсів в сільгоспприємствах (регіоні) та кількості осіб, які набули таке право. Так, наприклад, в Івано-Франківській області розмір земельної частки (паю) становить лише 1,07 га проти 8,71 га в Луганській області (рис. 4). Середній розмір земельної частки (паю) по Україні становить близько 4 га¹⁷.

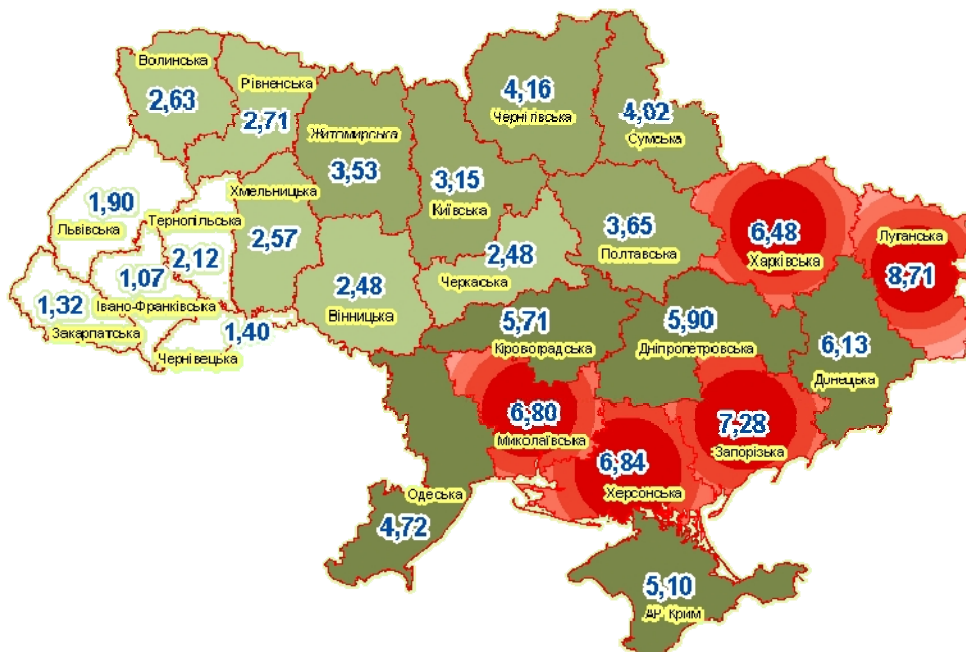


Рис. 4. Розмір земельної частки (паю) по областях України станом на 1 січня 2006 р, га

Джерело: Державний комітет України по земельних ресурсах

¹⁷ Станом на 1 січня 2006 року.

У подальшому право на безоплатне одержання у власність земельної ділянки отримали **працівники державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, які працюють і проживають у сільській місцевості та селищах міського типу, а також пенсіонери з їх числа**¹⁸. Згідно з законодавством вони мають право на безоплатне одержання у власність земельної ділянки в межах земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарської установи та організації, розташованих на території відповідної ради, із земель сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарської установи та організації, що приватизуються, або земель запасу чи резервного фонду, **але не більше норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства (далі - ОСГ).**

Земельним Кодексом України, який набрав чинності з 1 січня 2002 року, встановлено наступні норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам України в залежності від виду їх подальшого використання:¹⁹

- **для ведення фермерського господарства** — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;
- **для ведення особистого селянського господарства** — не більше 2,0 гектара²⁰;
- **для ведення садівництва** — не більше 0,12 гектара;
- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

Згідно з Законом України „Про особисте селянське господарство”²¹ фізичним особам для ведення ОСГ земельні ділянки розміром **не більше 2,0 гектарів** передаються безкоштовно у власність або оренду. Слід звернути увагу на те, що цей Закон визначає ОСГ як **господарську діяльність**, яка проводиться без створення юридичної особи та не відноситься до підприємницької діяльності. Встановлено, що облік ОСГ здійснюють сільські, селищні та **міські ради** за місцем розташування земельної ділянки. Таким чином, право на ведення ОСГ, а значить і на безкоштовне отримання земельної ділянки для ведення ОСГ мають **всі без виключення громадяни України за умови, що вони вироблятимуть сільськогосподарську продукцію для задоволення особистих потреб.**

Згідно з чинним законодавством право на створення фермерського господарства має **кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку**, виявив бажання та **пройшов професійний відбір** на право створення фермерського господарства²².

Земельним кодексом України встановлено ще одне обмеження права власності на сільськогосподарські землі. Воно полягає в тому, що до 1 січня 2010 року **ні громадянин, ні юридичні особи** не можуть мати в приватній власності одну чи більше земельних

¹⁸ Закон України „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання земельних ділянок працівникам культури, освіти та охорони здоров'я, що проживають у сільській місцевості” (від 20 квітня 2004 р. N 1694-IV).

¹⁹ Земельний Кодекс України (від 25.10.2001 р. № 2768-III), стаття 121.

²⁰ Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

²¹ Закон України „Про особисте селянське господарство” (від 15 травня 2003 р. N 742-IV).

²² Закон України „Про фермерське господарство” (від 19 червня 2003 р. N 973-IV), стаття 5.

ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею більше 100 га²³. Однак, це обмеження не стосується випадків успадкування земельних ділянок. Так, якщо у громадянина є у власності одна чи більше земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею 100 га і такий громадянин успадковує за законом ще одну земельну ділянку сільськогосподарського призначення, то в такому разі він може мати у власності дві чи більше земельних ділянок загальним розміром, що перевищує 100 га.

Таким чином, підсумовуючи, можна стверджувати, що чинним законодавством **для громадян України** встановлено декілька типів обмежень **на володіння** земельними ділянками сільськогосподарського призначення:

- за належністю до певної категорії громадян — членів сільськогосподарських підприємств (для отримання земельної частки (паю));
- за наявністю фахових знань та досвіду сільськогосподарської діяльності (при отриманні земельної ділянки для ведення фермерського господарства);
- за розміром земельної ділянки (не більше 100 га).

Слід зазначити, що все вищезгадане відноситься до набуття права власності на землю громадянами та юридичними особами, що здійснюється **шляхом безоплатної передачі їм земельних ділянок у власність або надання їх у користування**.

Функціонування земельного ринку має регулювати Закон «Про ринок земель»²⁴, який зараз знаходиться на розгляді у Верховній Раді України та підготований до другого читання. Даним законопроектом також передбачено встановлення певних обмежень на володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Аналіз даного законопроекту дозволив виділити найбільш важливі з них, що наведені нижче.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть набувати у власність **лише громадяни України та юридичні особи України (засновані громадянами України та юридичними особами України)**²⁵.

Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути:

- громадяни України, які **мають сільськогосподарську освіту, досвід роботи в сільському господарстві** або отримали висновок районної (міської) професійної комісії з питань створення фермерських господарств щодо можливості займатися веденням товарного сільськогосподарського виробництва;
- юридичні особи України (засновані громадянами України або юридичними особами України), **у статутних документах яких передбачені ведення товарного сільськогосподарського виробництва або науково-дослідна діяльність у сільськогосподарському виробництві**.

Громадяни України, які мають намір придбати земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, але не мають документів, що підтверджують наявність необхідної сільськогосподарської освіти або досвіду роботи в сільському господарстві, **повинні отримати висновок районної (міської) професійної**

²³ Земельний Кодекс України (від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III), пункт 13, розділ 10 «Перехідні положення». В подальшому дію цього обмеження було продовжено до 1 січня 2015 року (Закон України „Про внесення змін до Земельного Кодексу України” від 6 жовтня 2004 р. №2059-IV).

²⁴ Проект Закону України «Про ринок земель» (від 25 травня 2006 р. № 947), підготовлений до другого читання.

²⁵ Проект Закону України «Про ринок земель» (від 25 травня 2006 р. № 947), підготовлений до другого читання, стаття 25.

комісії з питань створення фермерських господарств щодо можливості займатися веденням товарного сільськогосподарського виробництва²⁶.

Не допускається набуття у власність громадянином України чи кількома громадянами України (чоловіком або дружиною) або їх близькими родичами — громадянами України (батьками, дітьми, братами, сестрами), а також юридичною особою України чи її дочірніми підприємствами земельних ділянок сільськогосподарського призначення, **загальна площа яких перевищує 50 відсотків земель сільськогосподарського призначення, що розташовані на території однієї територіальної громади за місцем розташування набутих у власність земельних ділянок²⁷.**

Слід зазначити, що на відміну від обмеження на володіння земельною ділянкою за розмірами, встановленого чинним Земельним Кодексом України (100 га), в законопроекті ця норма прописана не дуже вдало. Мова навіть не йде про те, що роботи з розмежування земель державної та комунальної власності ще не проведені на більшості території України. Незрозуміло, що мається на увазі під виразом «територія територіальної громади»? Виходячи з норм Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», в якому є визначення „територіальна громада”, це може бути територія сільської (селищної) ради або адміністративного району?²⁸ Якщо допустити що мова йде про сільську раду, яка має, наприклад, 1000 га земель сільськогосподарського призначення у межах своєї території, то це означає, що для окремої особи (окремого громадянина) встановлюються різні обмеження за розміром ділянки, якою він може володіти. Для самотнього чоловіка це буде ділянка не більше 500 га. Для подружжя (чоловік та дружина) — не більше 250 га на кожного. Якщо в родині є троє дорослих дітей — тоді кожний окремо має право володіти не більш 100 га.

Тобто в умовах функціонування ринку та здійснення обігу земель передбачається встановлення наступних обмежень на володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення (для ведення товарного виробництва):

Для громадян України:

- за наявністю фахових знань та досвіду сільськогосподарської діяльності;
- за розміром земельної ділянки.

Для юридичних осіб України:

- за дотримання вимог до статутних документів;
- за розміром земельної ділянки.

Обмеження на володіння землями сільськогосподарського призначення в Україні для нерезидентів та іноземних юридичних осіб

Земельний Кодекс України містить чіткі положення про те, що громадянам іноземних держав, особам без громадянства, а також іноземним юридичним особам та іноземним державам **не можуть передаватись у власність землі сільськогосподарського призначення²⁹.**

²⁶ Проект Закону України «Про ринок земель» (від 25 травня 2006 р. № 947), підготовлений до другого читання, стаття 29.

²⁷ Проект Закону України «Про ринок земель» (від 25 травня 2006 р. № 947), підготовлений до другого читання, стаття 30.

²⁸ Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» (від 21 травня 1997 року №280/97-ВР), не містить категорії „територія територіальної громади”, проте дає тлумачення категорії „адміністративно-територіальна одиниця”. Це — область, район, місто, район у місті, селище, село.

²⁹ Земельний Кодекс України (від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III), стаття 22, пункт 4.

Проте із цього правила є винятки. Законодавство не забороняє набуття іноземцями права власності на такі земельні ділянки у випадку отримання сільськогосподарської земельної ділянки **у спадщину**. Одночасно Земельним Кодексом встановлено, що іноземці у такому випадку зобов'язані протягом року з моменту її успадкування (оформлення права власності) здійснити відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення громадянину України, юридичній особі України, територіальній громаді або державі. Якщо іноземець протягом року добровільно не вчиняє такі дії, його земельна ділянка за рішенням суду підлягає продажу на земельних торгах. З вирученої суми покриваються кошти на організацію земельних торгів, а решта повертається іноземцеві-власникові земельної ділянки.

Проектом Закону України «Про ринок земель» передбачається поширити заборону на володіння сільськогосподарськими землями також на **підприємства, засновані за участю іноземних фізичних та юридичних осіб**³⁰.

Виникає питання: „А чи існують обмеження на право власності на сільськогосподарські землі (в частині володіння) у інших країнах світу та, які саме ці обмеження?” Аналіз законодавства низки країн (як розвинених, так і з перехідною економікою) дозволяє стверджувати, що практично в кожній з них існують ті чи інші обмеження. Вони можуть бути обумовленими різними факторами: від географічно детермінованих (обмежена кількість земель сільськогосподарського призначення) та доцільності з огляду на економічну ситуацію до історично-традиційної практики ведення сільськогосподарського виробництва.

Основними принципами політики Європейського Союзу стосовно власності на землю (в тому числі і на землі сільськогосподарського призначення) є забезпечення права на вільний рух капіталу, на відкриття та ведення приватного бізнесу та відсутність дискримінації. Тому у більшості країн-членів ЄС (перш за все членів ще ЄС-15) прямо виражених юридичних обмежень на володіння сільськогосподарськими землями немає: **будь-яка фізична чи юридична особа, може законно придбати сільськогосподарську землю та володіти нею**. Головний вплив юридичних обмежень на володіння сільськогосподарськими землями полягає в обмеженні кількості потенційних покупців і конкуренції з боку попиту ринків продажу сільськогосподарських земель.

У країнах, що пізніше стали членами ЄС, як правило, вводяться обмеження на володіння сільськогосподарськими землями для іноземців (в тому числі для громадян держав — членів ЄС). Так, у Чехії, Литві та Словаччині наразі діє одне обмеження: іноземні фізичні та юридичні особи не можуть купувати сільськогосподарську землю.³¹ Це обмеження діятиме протягом 7 років після вступу до ЄС, тобто до 2011 року. Таке юридичне обмеження спрямоване на запобігання спекуляції сільськогосподарськими землями у державах — нових членах ЄС.

В **Болгарії**, що нещодавно приєдналася до ЄС, права іноземців на володіння земельними ділянками обмежені спеціальним Законом „Про власність та використання земель сільськогосподарського призначення”. Перед вступом до ЄС Уряд Болгарії наполягав на встановленні 10-річного перехідного періоду (починаючи з дати вступу до ЄС), протягом якого права іноземців набувати право власності на землю мають бути обмежені з наступних міркувань:

- ринок землі ще знаходиться в стадії становлення;
- в Болгарії ціна на земельні ділянки в декілька разів менша, ніж в країнах ЄС;
- громадяни Болгарії мають значно менші доходи, ніж громадяни країн ЄС і тому не можуть рівно конкурувати на ринку землі;

³⁰ Проект Закону України «Про ринок земель» (від 25 травня 2006 р. № 947), підготовлений до другого читання, стаття 25.

³¹ Можна зазначити, що в Чехії іноземці можуть купувати землю, якщо вони є громадянами ЄС, постійно мешкають у Чехії більш ніж 3 роки та зареєстровані як фермери.

- створення земельного кадастру та системи реєстрації прав на нерухомість ще не завершено;
- після завершення процесу реституції є можливим процес консолідації земель.

В **Угорщині** громадяни можуть придбати не більше 300 га сільськогосподарських земель (Акт 1994 року щодо земель сільськогосподарського призначення). Наразі розглядається доповнення до цього Акту в частині вимог до приватних осіб стосовно місця їх проживання та наявності у них досвіду сільськогосподарської діяльності. Угорські юридичні особи, іноземні фізичні та юридичні особи до 2011 року не можуть купувати сільськогосподарські землі. Проте, якщо іноземець проживає на території Угорщини не менш трьох років та займається сільськогосподарською діяльністю, він, як і угорський громадянин, може придбати у власність сільськогосподарську землю.

У багатьох країнах існує певна кількість правових норм, які спрямовані на надання фермерам переваги стосовно володіння сільськогосподарськими землями. Це реалізується шляхом встановлення так званого „переважного права”³² на володіння землями сільськогосподарського призначення. Що стосується сільськогосподарських земель, існують різні ситуації, де у країнах ЄС застосовуються переважні права. Можна розрізнити три головні види переважних прав:

- право переваги у процесах щодо успадкування, яке може бути надано спадкоємцю (спадкоємцям), який хоче (які хочуть) продовжувати вести господарство;
- право переваги може бути надано одному покупцеві порівняно з іншими, тому що він/вона є орендарем ділянки, що продається, або тому що він/вона є фермером, чия ферма межує з ділянкою, що продається, або, якщо ділянка, що продається, знаходиться у спільній власності, тому що він/вона є співвласником;
- право переваги, яке належить державі та (або) муніципалітетам³³. У більшості країн ЄС повідомлення держави/муніципалітету про те, що вона вирішила, чи використає вона право переваги, являє собою один з кроків процесу продажу будь-якого виду майна. Держави/муніципалітети можуть використовувати право переваги через різні причини, зокрема: для розвитку автомобільних доріг і залізниць, для захисту довкілля (наприклад, для збереження важливих районів), як частину схем планування розвитку, які найчастіше створюють муніципалітети, враховуючи розвиток житлового будівництва або створення рекреаційних об'єктів тощо.

Перші два види переважних прав мають на меті сприяння об'єднанню ферм і земель, тоді як третій вид спрямований скоріше на сприяння реалізації планів місцевого розвитку чи захисту довкілля, прийнятих державою чи муніципалітетами.

Що стосується ринків продажу сільськогосподарських земель, головний вплив переважних прав, незалежно від їх основоположної мети, полягає в обмеженні різноманіття та, потенційно, кількості учасників ринку, що на глобальному рівні не сприяє активізації конкуренції на ринках продажу сільськогосподарських земель.

У табл. 1 наведені переважні права, що є чинними у деяких країнах ЄС. Знову-таки, можна помітити контраст, наприклад, між Великобританією, де переважних прав узагалі не існує, з іншими країнами-партнерами, де наразі є чинними деякі (Швеція, Чехія, Словаччина) або всі три види переважних прав (Франція, Німеччина, Італія, Литва). Випадок Франції у цьому відношенні є особливим, тому що право переваги надано організаціям SAFER³⁴, що надає їм потужний інструмент впливу на операції з сільськогосподарськими землями, як з точки зору вибору покупця, так і ціни. Про кожний випадок продажу

³² Переважне право — це пріоритет, наданий (зазвичай законом) особі (особам) або установі (установам) на купівлю нерухомості або іншого майна.

³³ Стосується не лише сільськогосподарських земель, а й продажу всього майна та нерухомості.

³⁴ Company for Property Planning and Rural Installation (France).

сільськогосподарських земель треба повідомляти відповідну місцеву організацію SAFER, яка в усіх випадках може використати своє переважне право на користь одного покупця та вплинути на остаточну ціну угоди. Як показано в табл. 1, в інших країнах-партнерах такого виду переважного права не існує.

Таблиця 1

Переважні права на землю, що є чинними в окремих країнах — членах ЄС³⁵

Країна	Переважне право та порядок успадкування	Переважне право під час продажу земельної ділянки	
		Для консолідації ферм та земель	Держава/ муніципалітет
Франція	ТАК, для того спадкоємця, хто бажає продовжувати фермерську діяльність	ТАК, для орендаря, причому велику роль відіграє організація SAFER	ТАК
Німеччина	ТАК, для того спадкоємця, хто бажає продовжувати фермерську діяльність	ТАК, для сусідніх фермерів за договірною ціною	ТАК
Італія	ТАК, для того спадкоємця, хто бажає продовжувати фермерську діяльність	ТАК, для сусідніх фермерів	ТАК, зокрема для територій з особливою цінністю (історичною, рекреаційною та ін.)
Швеція	НІ	Існує можливість внесення в договір оренди положення про надання орендарю переважних прав	ТАК
Англія	НІ	НІ	НІ
Чеська Республіка	Відомості відсутні	ТАК Продаж с/г земель державної власності: переважне право надається тим, хто має право на реституцію земель з правом заміни ділянки на іншу; співвласникам; фермерам-індивідуалам та членам корпоративних ферм, що мають не менше 10 га, та працюють не менше 3 років у тій же самій або граничній кадастровій одиниці; переважне право для орендарів, які орендували ці землі більше 3 років та мали не більше 500 га орендованої землі. Продаж с/г земель приватної власності: переважні права надаються співвласникам	ТАК
Литва	ТАК, для того спадкоємця, хто переважно працював як фермер та бажає продовжувати фермерську діяльність	ТАК Продаж с/г земель державної власності: переважне право мають власники будівель та споруд, розташованих на цій землі; фермери, які працювали на цій землі; юридичні особи, які займалися с/г діяльністю на цій землі не менше 1 року та отримували від цього більше 50% свого прибутку; фермери та юридичні особи в рамках проектів консолідації земель. Продаж с/г земель приватної власності: переважне право мають співвласники, які продовжують фермерську діяльність та фермери, які працювали на цій землі не менше 1 року.	ТАК
Словаччина	НІ	ТАК, для співвласників	НІ

³⁵ L. Latruffe and C. Mouel, Description of agricultural land market functioning in partner countries, INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006.

Проектом Закону України „Про ринок землі” в Україні також передбачено встановлення **переважного права на придбання** земельної ділянки сільськогосподарського призначення **для ведення товарного сільськогосподарського виробництва**, науково-дослідних і навчальних цілей та пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства. Таке право передбачається надати:

- громадянам України, які постійно проживають у сільському населеному пункті, в якому чи біля якого розташована земельна ділянка, що продається;
- територіальним громадам села, селища, міста, на території якої розташована земельна ділянка, що продається;
- орендарям цих земельних ділянок відповідно до закону;
- власникам суміжних земельних ділянок;
- державі в особі органів виконавчої влади³⁶.

Обмеження на використання та можливість зміни цільового призначення сільськогосподарських земель

Основою для визначення цільового призначення земельної ділянки є її належність до відповідної категорії земель. Поділ земельного фонду країни на категорії передбачений ЗКУ, де зазначено, що до земель України належать усі землі в межах її території, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які **за основним цільовим призначенням поділяються на категорії**. Категорії земель мають особливий правовий режим, встановлений як нормами ЗКУ, так і іншими земельно-правовими актами³⁷.

Перелік категорій земель України вичерпно визначений у ст. 19 ЗКУ. Згідно з цією статтею землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- д) землі рекреаційного призначення;
- е) землі історико-культурного призначення;
- є) землі лісового фонду;
- ж) землі водного фонду;
- з) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Кожна з категорій земель становить узагальнене цільове призначення земельних ділянок, що входять до тієї чи іншої категорії. Однак земельні ділянки, віднесені до однієї категорії земель, також використовуються **за різним цільовим призначенням**. Так, земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть використовуватись як для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, так і для задоволення особистих потреб громадян у сільськогосподарській продукції. В свою чергу, земельні ділянки, що надаються громадянам для задоволення особистих потреб у сільськогосподарській продукції, можуть використовуватися, наприклад, для садівництва, ведення особистого селянського господарства, для городництва, сінокосіння і випасання худоби.

³⁶ Проект Закону України «Про ринок земель» (від 25 травня 2006 р. № 947), підготовлений до другого читання, стаття 27.

³⁷ Земельний Кодекс України (від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III), стаття 18.

Множинність цілей використання земельних ділянок, що входять до кожної з категорій земель, зумовила необхідність встановлення видів цільового призначення за кожною категорією земель на рівні правового акта. У зв'язку з цим Державним комітетом України по земельних ресурсах (далі— Держкомзем³⁸) було затверджено **Український класифікатор цільового використання землі**³⁹, у якому міститься перелік видів цільового призначення земельних ділянок, що входять до кожної із категорій земель.

Слід зазначити, що встановлення цільового призначення земельних ділянок не є централізованою функцією, яка здійснюється лише одним спеціально уповноваженим органом влади. За загальним правилом, встановлення цільового призначення провадиться **органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування**. Вони приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, провадять вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою, приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення. Ці дії щодо земельних ділянок відбуваються при прийнятті відповідним органом влади рішення про передачу ділянки громадянину чи юридичній особі у власність, постійне користування чи оренду, а також при викупі ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності або вилученні її з постійного користування державної чи комунальної юридичної особи, а також при прийнятті рішення про затвердження проекту землеустрою чи про створення об'єкту природно-заповідного фонду чи історико-культурного призначення.

Незважаючи на віднесення функцій встановлення цільового призначення земельних ділянок до компетенції органів влади, певні права щодо визначення цільового призначення надані **громадам та юридичним особам**. Зокрема, вони мають право ініціювати зміну цільового призначення ділянок, які перебувають у їх власності.

Спочатку до місцевої ради власником ділянки подається заява, разом із копією акту про право власності, копією паспорта (для фізичних осіб) або статуту і свідоцтва про державну реєстрацію (для юридичних осіб), а також із документами, що обмежують використання ділянки. Обов'язкова наявність **обґрунтування необхідності зміни цільового призначення** земельної ділянки із зазначенням її розмірів. Також обов'язковою умовою зміни цільового призначення земельної ділянки є погодження такої зміни з місцевими органами виконавчої влади — районним (міським) органом земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини.

Після розгляду такої заяви у разі позитивного рішення місцева рада дає дозвіл на підготовку проекту відведення ділянки (з повторним узгодженням проекту органами виконавчої влади, якщо йдеться про зміну призначення всієї ділянки). Розробка такого проекту може потребувати значного часу, протягом якого проводиться державна землевідвідна експертиза. І лише наприкінці цих складних процедур замовник подає до місцевих рад необхідні матеріали для ухвалення остаточного рішення⁴⁰.

Слід відзначити, що якщо земельна ділянка, цільове призначення якої змінюється, відноситься до **особливо цінних земель**⁴¹, то рішення про зміну цільового призначення такої ділянки приймається в іншому порядку. Якщо земельна ділянка з особливо цінних земель розташована у межах населеного пункту, то рішення про зміну цільового

³⁸ Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 31 січня 2007 р. №69 „Про реорганізацію Державного комітету України по земельних ресурсах“ Державний комітет України по земельних ресурсах було реорганізовано в Державне агентство земельних ресурсів України.

³⁹ Лист Державного комітету України по земельних ресурсах „Український класифікатор цільового використання землі (УКЦВЗ)“ від 24 квітня 1998 р. № 14-1-7/1205.

⁴⁰ Механізм щодо зміни цільового призначення земельних ділянок встановлено Постановою Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 р. №502 «Про затвердження порядку зміни цільового призначення земель, які знаходяться у власності громадян або юридичних осіб».

⁴¹ Земельний Кодекс України (від 25 жовтня 2001 р.№ 2768-III), стаття 150.

призначення земельної ділянки приймається **радою лише після погодження проекту відведення ділянки Верховною Радою України**. Зміна цільового призначення особливо цінних земель, розташованих за межами населеного пункту, проводиться **після погодження Верховною Радою України за рішенням Кабінету Міністрів України**.

Встановлення цільового призначення земель є одним з основних принципів регулювання земельних відносин. З ним пов'язано багато правових норм, які регламентують різні аспекти використання земельних ділянок. Тому **під цільовим призначенням конкретної земельної ділянки треба розуміти встановлену компетентним органом під час надання останньої межі її експлуатації (використання) з конкретною метою відповідно до затверджених планів розвитку певної території та зонування земель, а також правового режиму відповідної категорії земель**.

Суб'єкти земельних відносин повинні використовувати землі за їх цільовим призначенням. **Ні власник землі, ні землекористувач не вправі на свій розсуд змінювати цільове призначення земельної ділянки**.

В усіх країнах-членах ЄС земля класифікується за напрямком користування. Так, земля, призначена для сільського господарства, офіційно називається сільськогосподарською землею. Така класифікація запроваджується або законом (наприклад, законом про охорону земель, як у Чеській Республіці та Словаччині), або різними установами, спрямованими на створення схем планування розвитку (наприклад, планування міського будівництва, як у Франції та Італії), або ж у статистичних цілях (як у Швеції).

Таким чином, найчастіше саме держава, зазвичай через місцеві органи влади (адміністрацію), має повноваження як на те, щоб віднести землю до категорії сільськогосподарської, так і на те, щоб перевести землю з цієї категорії до категорії несільськогосподарської.

В країнах-членах ЄС існують різні умови і можливості для власників земельних ділянок, що класифіковані як сільськогосподарські землі, щодо переведення їх ділянок до категорії несільськогосподарської землі. Як правило, землевласник, який хоче перетворити сільськогосподарську землю на несільськогосподарську, повинен направити запит до відповідного органу влади (адміністрації). Потім завдяки чинним правовим нормам і (або) звичайній практиці отримати дозвіл від відповідної адміністрації, як відзначають країни-партнери, більш-менш легко (табл. 2).

Таблиця 2

Правові умови та загальна практика відносно переведення сільськогосподарських земель в категорію земель несільськогосподарського використання⁴²

Країна	Офіційна класифікація земель згідно з їх використанням	Використання землі регулюється та контролюється державою	Юридичні положення та загальна практика відносно переведення сільськогосподарських земель в категорію земель несільськогосподарського призначення
Франція	ТАК	ТАК	Регіональні органи влади приймають „План розвитку територій” (Plans Locaux d’Urbanisme) на певний період часу. В рамках цього плану для кожної земельної ділянки встановлюється тип її використання. Землевласнику дуже важко змінити тип використання його землі, якщо це не відповідає встановленому плану.
Німеччина	ТАК	ТАК	Подібно ситуації у Франції
Італія	ТАК	ТАК	Подібно ситуації у Франції, але існує можливість законодавчо спростити обмеження на зміну цільового призначення землі (такі закони приймалися у 1985, 1994 та 2003 роках)
Швеція	ТАК	ТАК	Використання землі регулюється державою лише в деяких особливих (специфічних) зонах. Конверсія земель до переважно несільськогосподарського використання потребує дозволу адміністрації. На більшості території можна вільно переводити землі до категорії лісів.
Англія	ТАК	ТАК	В кожному районі існує спеціальний орган з планування використання земель, який здійснює загальний менеджмент розвитку територій. Для зміни використання землі має бути отриманий дозвіл. Тому, якщо землі класифіковано як землі під охороною або особливо цінні с/г землі, то землевласнику дуже важко буде перевести свої сільськогосподарські землі до іншої категорії.
Чеська Республіка	ТАК	ТАК	Існує спеціальний закон про охорону земель, який визначає за яких умов можна перевести с/г землі до іншої категорії. Якщо землі відповідно бонітуванню віднесені до вищої категорії, то змінити їх використання значно важче. Якщо землевласник змінює використання с/г землі, до нього застосовуються санкції (штраф). Але розмір цього штрафу настільки невеликий, що це не зупиняє землевласників. Взагалі перевести с/г землі до іншого використання не дуже важко.
Литва	ТАК	ТАК	Існують реальні юридичні обмеження альтернативного використання с/г земель. В той же час, внаслідок високої корумпованості чиновників практика переведення с/г земель до іншого використання вельми поширена.
Словаччина	ТАК	ТАК	Законом про охорону земель встановлено 4 якісні категорії с/г земель. Використання земель найвищої категорії не може бути змінено. Землі трьох інших категорій не знаходяться під захистом та їх використання може бути змінено відносно просто.

⁴² За даними L. Latruffe and C. Mouel, Description of agricultural land market functioning in partner countries, INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006.

У цьому відношенні можна протиставити ситуацію у Франції, Німеччині та Великобританії, де, як здається, дуже важко перевести сільськогосподарські землі в категорію несільськогосподарських земель (особливо якщо це землі високої сільськогосподарської якості), ситуації в Італії, Швеції, Чехії, Литві та Словаччині, де значно легше змінити статус сільськогосподарських земель.

Юридичні обмеження на користування землею сприяють зменшенню кількості потенційних покупців на ринках сільськогосподарських земель, оскільки спонукають осіб, що не є фермерами, відмовитися від ідеї про купівлю такої землі. Аналогічним чином такі обмеження можуть впливати на ціну продажу сільськогосподарської землі. Дійсно, у всіх країнах-членах ЄС ціна землі, що може використовуватися в несільськогосподарських цілях (особливо для промислового й цивільного будівництва), набагато вища, ніж ціна сільськогосподарської землі. Тому обмеження напрямків використання сільськогосподарських земель лише сільськогосподарською діяльністю не сприяє зростанню цін на ці землі, пом'якшуючи тим самим конкуренцію на бік попиту.

Обмеження на розпорядження землями сільськогосподарського призначення

Під терміном „розпорядження” мається на увазі можливість відчуження земельних ділянок або здійснення трансакцій з ними шляхом їх продажу, обміну, дарування, передачі у спадщину чи внесення до статутних фондів установ та організацій.

В Україні купівля-продаж сільськогосподарських земель почалася з 1994 року у вигляді покупки сертифікатів на право на земельну частку (пай), без прийняття відповідних законів, що законодавчо закріплювали б рух земельних сертифікатів.

Такий рух сертифікатів на право на земельну частку (пай) здійснювався до січня 2001 року, коли законодавчо було встановлено, що **до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України** власники земельних часток (паїв) **тимчасово** не можуть укласти угоди щодо купівлі-продажу, дарування земельної частки (паю) або іншим способом відчужувати зазначені частки (паї), **крім передачі їх у спадщину та викупу земельних ділянок для державних і суспільних потреб.**⁴³

Всього до введення цього обмеження можливістю здійснення трансакцій із сертифікатами на право на земельну частку (пай) скористалися 355,1 тис. власників сертифікатів. З них 267,3 тис. сертифікатів були передані в спадщину, 75,4 тис. сертифікатів — подаровано, 11,7 тис. сертифікатів — продано і біля 0,7 тис. сертифікатів — обміняно.

Враховуючи, що середній розмір земельної ділянки тоді складав 4,2 га фактично було відчужено близько 1,5 млн. га сільгоспугідь. За оцінками експертів, власники продали свої сертифікати на право на земельну частку (пай) за ціною від 500 грн. до 16,5 тис. грн. за пай.

Надалі рух права на земельну частку (пай) мав здійснюватись тільки шляхом передачі сертифікатів на право на земельну частку (пай) в спадщину. Як свідчать дані наведені на рис. 5, в результаті прийняття вищезгаданого Закону частка купівлі-продажу у загальній кількості трансакцій значно зменшилась, а кількість переходів права на земельну частку (пай) шляхом купівлі-продажу майже стабілізувалась близько відмітки 13 тис.

⁴³ Закон України „Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)” (від 18 січня 2001 р. № 2242-III).

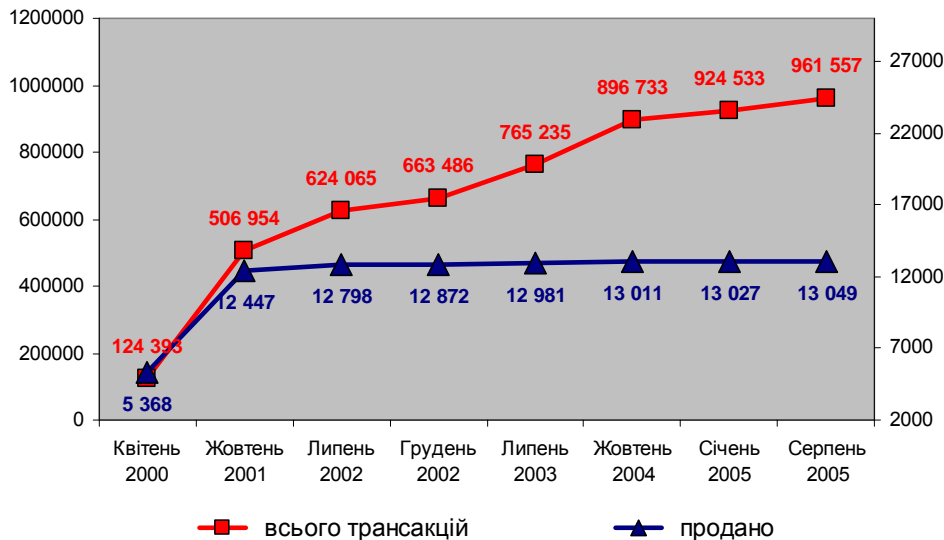


Рис. 5. Динаміка загальної кількості трансакцій та кількості зміни права на земельну частку (пай) шляхом продажу станом на серпень 2005 р.

Джерело: Державний комітет України по земельних ресурсах

В подальшому обмеження щодо реалізації права приватної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в частині розпорядження ними були закріплені в новому ЗКУ⁴⁴. Пунктом 14 розділу „Перехідні положення” ЗКУ до 1 січня 2005 року було заборонено внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств.

Пунктом 15 розділу „Перехідні положення” ЗКУ було встановлено, що громадяни України та юридичні особи України, які набули у приватну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, зокрема, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельні частки (паї), **не мають права здійснювати відчуження таких земельних ділянок і земельних часток (паїв) до 1 січня 2005 року**. Для власників земельних ділянок, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, і власників земельних часток (паїв) були не заборонені наступні можливості для відчуження їх власності:

- **шляхом міни**, тобто обміну земельної ділянки чи земельної частки (паю) на іншу річ (не обов’язково на іншу земельну ділянку чи земельну частку);
- **шляхом передачі** земельної ділянки сільськогосподарського призначення або земельної частки (паю) **у спадщину**;
- **внаслідок вилучення земель для суспільних потреб**.

Саме таким чином була запроваджена норма яка набула назву „мораторій на продаж сільськогосподарських земель”.

Як бачимо, на самому початку ці **обмеження носили тимчасовий характер**, проте у 2004 році заборону на внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств та мораторій було продовжено до 1 січня 2007 року, **крім того, було заборонено відчужувати земельні ділянки та паї шляхом міни**⁴⁵.

В 2006 році угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), встановленої абзацом першим пункту 15 Перехідних положень Земельного Кодексу України, в частині відчуження зазначених ділянок та земельних часток (паїв), а так само в частині передачі прав на

⁴⁴ Земельний Кодекс України (від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III).

⁴⁵ Закон України „Про внесення змін до Земельного Кодексу України” (від 6 жовтня 2004 р. №2059-IV).

відчуження зазначених ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє **були визнані недійсними з моменту їх укладення** (посвідчення)⁴⁶.

Незавершеність видачі державних актів на право власності на землю в обмін на сертифікати на право на земельну частку (пай), затримки із створенням автоматизованої системи ведення земельного кадастру та неприйняття Верховною Радою низки законів, необхідних для забезпечення функціонування земельного ринку, призвели до того, що мораторій та заборону на внесення права на пай до статутних фондів у 2006 році було продовжено до 1 січня 2008 року⁴⁷. Крім того, до цієї ж дати було встановлено заборону на:

- купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення **державної та комунальної власності**, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;
- купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і **зміну цільового призначення (використання)** земельних ділянок, які перебувають у власності **громадян та юридичних осіб** для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення **особистого селянського господарства**, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у **спадщину, обміну** земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та **вилучення** (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Виникає питання **чи має право громадянин продати земельну ділянку, надану йому у власність безкоштовно для ведення особистого селянського господарства (ОСГ)?**

Згідно з чинним законодавством продаж земельної ділянки із цільовим призначенням „для ведення ОСГ” закон не забороняє. Фактично, заборона п.15 „Перехідних положень” ЗКУ (мораторій) стосується лише земель приватної власності, призначених для товарного сільськогосподарського виробництва. Ведення ОСГ не є товарним виробництвом (ст. 1 Закону України „Про особисте селянське господарство”). Тому продаж таких ділянок не заборонений і відбувається сьогодні дуже активно.

Щодо продажу ділянок для ведення ОСГ додатково зауважимо, що є чимало випадків продажу таких ділянок на користь юридичних осіб. Між тим, це суперечить чинному законодавству, бо земельні ділянки для ведення ОСГ можуть бути у власності та користуванні лише громадян України (ст. 33 ЗКУ). Юридичні особи не можуть володіти або користуватися такими ділянками без зміни їх цільового призначення. Таким чином, усі випадки набуття юридичними особами права власності на ділянки для ведення ОСГ є випадками порушення земельного законодавства України.

Крім того, що юридичні особи не мають права володіти або користуватися такими ділянками, вони також не можуть виконати головний обов'язок землекористувача (землевласника), а саме — забезпечувати використання ділянки за цільовим призначенням (п.п. 'а' п. 1 ст. 96 ЗКУ), бо ведення ОСГ може здійснюватися виключно громадянами (ст. 33 ЗКУ, ст. 1 Закону України „Про особисте селянське господарство”).

У тому випадку, коли земельна ділянка для ведення ОСГ потрапила у власність юридичної особи не внаслідок купівлі-продажу, а іншим шляхом (наприклад, як заставлене майно або як дарунок), і оформлення права власності на ділянку відбулося, має спрацювати механізм ст. 45 ЗКУ: новий власник зобов'язаний відчужити ділянку протягом 1 року, а у випадку невиконання ним цього обов'язку ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.⁴⁸

⁴⁶ Закон України „Про внесення змін до Земельного Кодексу України” (від 9 лютого 2006 р. №3415-IV).

⁴⁷ Закон України „Про внесення змін до Земельного Кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів” (від 19 грудня 2006 р. №490-V).

⁴⁸ Щодо продажу земельних ділянок для ведення ОСГ// <http://myland.org.ua/ukr/11/55/4626/>

Варто додати, що обмеження, встановлені пунктом 15 розділу Х "Перехідні положення" Земельного Кодексу України поширюються на земельні ділянки, що перебувають у власності громадян і призначені для ведення ОСГ, **якщо до них приєднані виділені в натурі (на місцевості) земельні частки (паї)**⁴⁹.

Проектом Закону України «Про ринок земель» передбачається ввести наступне обмеження на право розпорядження земельною ділянкою: не допускається відчуження частини земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, якщо в результаті цього утвориться нова земельна ділянка площею менше граничного мінімального розміру⁵⁰. Але вже в наступному абзаці законопроекту поняття «відчуження» звужується лише до «продажу»:

«Науково обґрунтовані граничні мінімальні розміри нових земельних ділянок сільськогосподарського призначення, придбаних для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в межах регіону, за поданням центрального органу виконавчої влади з питань аграрної політики та Української академії аграрних наук устанавлюються Кабінетом Міністрів України».

Слід звернути увагу на те, що в Україні законодавчо не врегульовані питання отримання права власності на землі сільськогосподарського призначення шляхом їх успадкування. Значна кількість осіб, що отримали державні акти на право власності на землю, є людьми похилого віку. Переважна більшість їх потенційних спадкоємців або проживає у великих містах або не має досвіду сільськогосподарської діяльності, що з точки зору чинного законодавства відносно вимог до власників земельних ділянок, які мають використовуватися для товарного сільськогосподарського виробництва, робить їх можливість отримати землю у спадщину малоімовірною. Багато селян, що отримали державні акти на право власності на землю, взагалі не мають спадкоємців. Так, за даними Державного агентства земельних ресурсів України станом на 1 липня 2007 року з числа тих, хто отримав держакти, померло 98,7 тис. осіб і, таким чином, близько 380 тис.га сільськогосподарських земель перейшло до земель комунальної власності. Крім того, є доцільним законодавчо запобігти дробленню земельних ділянок, що може виникнути внаслідок їх успадкування великою кількістю спадкоємців. Відомості про те, як ці питання вирішуються в деяких країнах ЄС наведені в табл. 3.

⁴⁹ Лист Міністерства юстиції України від 25 вересня 2006 р. № 31-32/174.

⁵⁰ Проект Закону України «Про ринок земель» (від 25 травня 2006 р. № 947), підготовлений до другого читання, стаття 30.

Таблиця 3

Порядок успадкування та податки на спадщину в деяких країнах ЄС⁵¹

Країни	Основні принципи закону про успадкування	Заходи або механізми, спрямовані на запобігання фрагментації земель	Основні податки на спадщину
Франція	Обов'язкова передача законним спадкоємцям (дітям у рівних долях, лише знедавна до законних спадкоємців віднесено вдову або вдівця)	Переважне право на с/г землю надано спадкоємцю (спадкоємцям) який продовжує фермерську діяльність. Іншим спадкоємцям дається грошова компенсація, що базується на ринкових цінах на землю.	- не обкладається податком, якщо вартість майна, що успадковується не перевищує 76 000 євро (успадкування між подружжям), або 46 000 євро (успадкування між батьками та дітьми). Для інших родичів цей поріг нижче. - прогресивний податок від 5 до 40% від суми оцінки нерухомості та активів, що успадковуються
Німеччина	Обов'язкова передача законним спадкоємцям	- Історично, право по народженню в північній та східній частині Німеччини. - В наш час, переваги надаються спадкоємцю (спадкоємцям), який продовжує займатись фермерством: компенсація, що надається іншим спадкоємцям розраховується на основі адміністративної оцінки вартості землі (нижча за ринкові ціни). В деякій землях — на основі інвентаризаційної оцінки (Buchwerte), а в деяких — на основі оцінки продуктивності земель.	- не обкладається податком, якщо вартість майна, що успадковується батьками, подружжям або дітьми не перевищує 256 000 євро (в разі, якщо ферма є частиною комерційних активів) та 205 000 євро (в разі, якщо ферма є частиною приватних активів). Для інших родичів цей поріг нижче. - прогресивний податок від 7 до 50% від суми оцінки нерухомості та активів, що успадковуються.
Італія	Обов'язкова передача законним спадкоємцям (розподіляється між вдовицею (вдівцем) та дітьми. Дітям — у рівних долях)	Переважне право на с/г землю надано спадкоємцю (спадкоємцям), який продовжує фермерську діяльність. Іншим спадкоємцям дається грошова компенсація, що базується на ринкових цінах на землю.	Податки скасовано у 2001 році
Швеція	Обов'язкова передача законним спадкоємцям (чоловіку або дружині, вже потім — дітям у рівних долях)	Відсутні	Відсутні

⁵¹ За даними L. Latruffe and C. Mouel, Description of agricultural land market functioning in partner countries, INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006.

Країни	Основні принципи закону про успадкування	Заходи або механізми, спрямовані на запобігання фрагментації земель	Основні податки на спадщину
Англія	Повна свобода заповіту	Відсутні	Загальний податок на спадщину складає 40% якщо її оцінка вище 265 000 фунтів. Сільськогосподарські землі є виключенням. Комерційні активи також можуть бути звільнені від оподаткування.
Чеська Республіка	Обов'язкова передача законним спадкоємцям (розподіляється між вдовою/вдівцем та дітьми)	Відсутні	Спадкоємці поділені на 3 групи: - прямі спадкоємці та подружжя: з 1998 року податок скасовано. - інші родичі: прогресивний податок від 5 до 12%. - інші особи (не родичі): прогресивний податок від 7 до 40 %
Литва	Повна свобода заповіту	Переважне право на ферму та с/г землю надається спадкоємцю, який переважно займався та має намір продовжувати займатися фермерством. Іншим спадкоємцям належить грошова компенсація (розрахунок здійснюється на основі ринкових цін), виплату якої можуть здійснювати на протязі максимально 10 років. При цьому обов'язкова іпотека всієї нерухомості, що успадковується. Переважне право для інших спадкоємців, якщо ферма або с/г земля продається до закінчення зазначено періоду в 10 років та/або до того, як ці спадкоємці отримали повну компенсацію.	- для найближчих родичів податок відсутній - 41 407 євро для інших родичів та для тих хто не має родинних зв'язків - прогресивний податок від 5% до 10% від суми оцінки нерухомості та активів, що успадковуються
Словаччина	Обов'язкова передача законним спадкоємцям (половина вдові/вдівцю, інша половина — дітям у рівних частках)	Поділ ділянок дозволено до нижньої межі в 2000 м ² .	Відсутні

ОСНОВНІ ЕЛЕМЕНТИ ТА МЕХАНІЗМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Як вже вказувалося в попередньому розділі, для успішного функціонування ринку землі необхідне чітке законодавче визначення права власності на земельні ділянки, умов їх оренди та регулювання земельних угод. Таким чином, встановлюються, так би мовити, «правила гри» на земельному ринку. Але наявності лише законів та правил ще замало.

Необхідними передумовами для запровадження та функціонування цивілізованого земельного ринку є наявність відповідних інструментів (інститутів) для реєстрації земель та ведення земельного кадастру, забезпечення широкого розповсюдження доступної інформації про земельні ділянки, оцінки земель, проведення реєстрації угод, вирішення суперечок та спірних питань, оптимізації землекористування та здійснення контролю за розподілом земельних ресурсів.

Оскільки визначення прав власності на землю, їх гарантування та управління ними прямо стосується обліку земель і земельного кадастру, з одного боку, та оцінки земель, з іншого боку, метою цього розділу є описати механізми та інституціональну систему, в рамках якої працюють ринки сільськогосподарських земель.

Оцінка земель та її роль в формуванні ринку земель сільськогосподарського призначення

В ринкових умовах ціна землі, як і будь-якого товару, залежить від попиту і пропозиції. За відсутності ринку важливого значення набуває інститут оцінки. Головна мета оцінки земель — надати праву власності на землю грошове значення. Таким чином, практично процедури оцінки земель створюють зв'язок між правами власності на землю та вартістю цього активу.

Існують два головні способи оцінки вартості земельної ділянки. **Перший з них оснований на продуктивності** (або доході). У цьому випадку процедура оцінки складається з розрахунку потенційної продуктивності кожної земельної ділянки з метою визначення її дохідного потенціалу. Як правило, це передбачає створення офіційної системи класифікації якості земель, де класи земель (від дуже добрих ґрунтів до дуже поганих) визначаються відповідно до характеристик ґрунту та агрономічних умов. Потім, на другому етапі, для кожного класу земель оцінюється показник продуктивності. Нарешті, ця інформація дозволяє розрахувати потенційну продуктивність кожної земельної ділянки, що використовується як основа для оцінки її дохідного потенціалу. У країнах Західної Європи такий метод оцінки земельної вартості був історично розроблений та запроваджений **головним чином для цілей оподаткування землі**. Також ця практика використовувалась у державах Центральної та Східної Європи за часів існування Радянського Союзу. Очевидно, що головною метою в той час було не оцінення земельної ділянки, а визначення її потенційної продуктивності як основи для цілей розподілу земель.

Другий метод оцінки сільськогосподарських земель побудований **на ринковій основі**. Він передбачає визначення справедливої ринкової вартості кожної земельної ділянки на основі відповідних цін купівлі-продажу, що спостерігаються на ринку.

Теоретично, якщо б усі ринки функціонували ідеально та, якщо б дохідний потенціал кожної земельної ділянки був оцінений та врахований правильно, то обидва методи дали б схожі значення. На практиці так буває рідко. У таких країнах ЄС, як Німеччина, Франція та Італія процедури оцінки земель на основі продуктивності були розроблені кілька десятиріч тому і, в більшості випадків, за останній час жодних істотних змін вони не зазнавали. Водночас, якщо поточна вартість грошового потоку (доходу) є, ймовірно, ключовим детермінантом цін купівлі-продажу сільськогосподарських земель, то інші фактори, такі як

доступ, комунальні послуги, відстань до міста тощо, є дедалі значнішими детермінантами ринкових цін сільськогосподарських земель. Більше того, зміни у заходах Спільної аграрної політики (САП) (зокрема, прямі платежі та встановлення квот) часто не враховуються у процедурах оцінки на основі продуктивності. Хоча широко визнано, що такі політичні зміни фактично впливають на ціни купівлі/продажу землі.

Як бачимо з даних табл. 4, перший спосіб оцінки ще й досі використовується в таких країнах-членах ЄС, як Франція, Німеччина, Італія, Чехія, Литва та Словаччина, що використовують систему податку на землю.

Таблиця 4

Оцінка землі в окремих країнах ЄС⁵²

Країни	Оцінка землі		Інституція, відповідальна за проведення оцінки
	На основі продуктивності земель	На ринковій основі	
Франція	<ul style="list-style-type: none"> - кадастрова оцінка (Valeur locative cadastrale) - не пов'язана з ринковими цінами та значно нижча за них (не було значного оновлення з 60-х років) - використовується з ціллю оподаткування 	<ul style="list-style-type: none"> - Так - ціни продажу земельних ділянок реєструються на систематичній основі 	<ul style="list-style-type: none"> - кадастрова оцінка: Міністерство фінансів - ринкова оцінка: кадастр та нотаріуси
Німеччина	<ul style="list-style-type: none"> - стандартна вартість при проведенні оцінки (Einheitswert), основою для якої є дані інвентаризаційної оцінки (Buchwert)¹ - не пов'язана з ринковими цінами та значно нижча за них (не було значного оновлення з 60-х років) - використовується з ціллю оподаткування 	<ul style="list-style-type: none"> - Так - реєструються ціни продажу земельних ділянок 	<ul style="list-style-type: none"> - ринкова оцінка: Аграрний офіс (Amt für Landwirtschaft) та регіональні комітети експертів (Gutachterausschuss) - адміністративна оцінка (лише для Східної Німеччини): щорічно розраховується та оприлюднюється Міністерством фінансів
Італія	<ul style="list-style-type: none"> - кадастрова оцінка - не пов'язана з ринковими цінами та значно нижча за них - використовується з ціллю оподаткування² 	<ul style="list-style-type: none"> - Так³ 	<ul style="list-style-type: none"> - кадастрова оцінка: ISTAT (Італійський національний інститут статистики) - ринкова оцінка: INEA (Національний інститут аграрної економіки)
Швеція	Не проводиться	<ul style="list-style-type: none"> - Так - інформація про земельні трансакції реєструється на систематичній основі 	реєстр земель (Inskrivningsmyndigheten)
Англія	Не проводиться	<ul style="list-style-type: none"> - Так - ціни продажу землі систематично реєструються (але оприлюднюються із затримкою) 	Агенція з оцінки. Оцінка землі може бути необхідною в разі прийняття рішення про її примусовий продаж або в зв'язку з необхідністю оцінки іншої нерухомості. Цю функцію виконують державні службовці-регіональні оцінювачі.

⁵² За даними L. Latruffe and C. Mouel, Description of agricultural land market functioning in partner countries, INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006.

Країни	Оцінка землі		Інституція, відповідальна за проведення оцінки
	На основі продуктивності земель	На ринковій основі	
Чеська Республіка	<ul style="list-style-type: none"> - адміністративна ціна розраховується згідно схеми бонітування з використанням формул оцінки продуктивності - зазвичай нижча ринкових цін - використовується з ціллю оподаткування 	<ul style="list-style-type: none"> - Ще нема, але поступово розвивається⁴ 	<ul style="list-style-type: none"> - Адміністративні ціни розраховуються та оприлюднюються Міністерством фінансів щорічно
Литва	<ul style="list-style-type: none"> - нормативна ціна (розраховується на основі оцінки продуктивності земель в балах, системи класифікації земель та з врахуванням коефіцієнту в залежності від розташування ділянки) - зазвичай нижча ринкових цін - використовується з ціллю оподаткування 	<ul style="list-style-type: none"> - Так - середня ринкова ціна для 413 оціночних зон (розраховується на основі ринкових цін) 	<ul style="list-style-type: none"> - нормативні ціни: Реєстраційний Центр - середні ціни на земельному ринку: Реєстраційний Центр
Словаччина	<ul style="list-style-type: none"> - Administrative price (calculated from "soil-quality ecological unit" scheme and computational formulas of annual rent level) - Зазвичай нижча ринкових цін - Використовується з ціллю оподаткування 	<ul style="list-style-type: none"> - Ще нема, але поступово розвивається⁵ 	<ul style="list-style-type: none"> - адміністративні ціни: експерти з дослідних аграрних установ та приватні експерти

¹ Існують також значення оцінки на базі капіталізованого прибутку (Ertragswert), які використовуються при успадкуванні ділянок.

² Також використовуються для юридичних/адміністративних справ — так звані "Сільськогосподарські середні вартості", оцінені комісією на підрегіональному рівні (це — вартості на основі продуктивності, які, як правило, відрізняються від ринкової вартості).

³ INEA (Національний інститут аграрної економіки) веде моніторинг ринкових цін шляхом щорічного опитування учасників земельного ринку

⁴ Починаючи з 1993 року, Дослідним інститутом аграрної економіки (VUZE), який є партнером IDEMA⁵³ були запроваджені вибіркові спостереження за цінами продажу/купівлі сільськогосподарських земель.

⁵ Моніторинг та оцінка цін продажу сільськогосподарських земель проводиться вибірково Дослідним інститутом аграрної економіки та продовольства, (VUEPP, Братислава) а також Дослідним інститутом геодезії та картографії (Urad Geodezi a Kartografie, Братислава) в кооперації з офісами кадастрової адміністрації в 6 відібраних районах, які є репрезентативними для всієї території країни.

Проте в деяких країнах вартість землі, визначена на основі її продуктивності, поступово стала «віртуальною» вартістю, повністю відокремленою від ринкової вартості. Це стосується, наприклад, кадастрової вартості (valeur locative cadastrale) — у Франції, балансової вартості (Buchwert) — у Німеччині та кадастрової вартості в Італії.

Майже у всіх країнах з числа наведених в таблиці 4 існують принаймні дві вартості сільськогосподарської землі:

перша — визначена за процедурою оцінки на основі продуктивності (аналогом якої є нормативна грошова оцінка вартості сільськогосподарських земель в Україні),

друга — визначена за процедурою оцінки на ринковій основі. В цих країнах (крім Литви) «адміністративна» вартість (ціна) все ще використовується як основа для цілей оподаткування. У Швеції та Великобританії, де податку на сільськогосподарську землю немає, оцінка земель здійснюється лише на ринковій основі.

У Франції, Німеччині та Італії, однак, для цілей здійснення будь яких трансакцій з землею, іпотеки або виплати компенсації у випадку відчуження землі використовується виключно ринкова ціна земельної ділянки. В Чехії, Словаччині та Литві через недорозвинену активність ринків сільськогосподарських земель оцінка вартості землі на ринковій основі перебуває лише на початковому етапі. Як наслідок, «адміністративні» ціни залишаються широко застосовуваними як для адміністративних, так і комерційних цілей.

⁵³ Проект **IDEMA** (The Impact of Decoupling and Modulation in the Enlarged Union: a Sectoral and Farm Level Assessment) — науковий проект (2004-2006), що фінансувався Єврокомісією в рамках Шостої рамкової програми ЄС (Contract No SSPE-CT-2003-502171).

В таких країнах — нових членах ЄС як Чехія та Словаччина вартість землі, визначена на основі її продуктивності, зазвичай нижча, ніж ринкова вартість. Так, наприклад, у Словаччині „адміністративна” вартість (ціна) сільськогосподарських земель у 2003 році у середньому складала близько 44 тис. словацьких крон за 1 га (близько 1 300 євро/га), тоді як землі реально продавались більше ніж удвічі дорожче — за 94 тис. крон/га (близько 2 850 євро/га). В Чехії нормативна вартість сільськогосподарських земель у 2004 році коливалась від 7 до 148 тис. чеських крон/га (250 — 5 200 євро/га), тоді як ринкова ціна (ціна продажу на ринку земель) становила близько 206 тис. крон/га (7 350 євро/га)⁵⁴

В Естонії в 2003 році середня ціна продажу сільськогосподарських ділянок (ріллі) становила 297 євро/га, що було на 36% вище за ціни 2001 року. Найвищі ціни на сільськогосподарські землі спостерігались на околицях Таллінну — 453 євро/га, що обумовлено не стільки якістю цієї землі, скільки близькістю до столиці. У центральних районах Естонії, де більш родючі землі, сільськогосподарські ділянки продавались по ціні від 315 до 380 євро/га, а у східній частині країни (бідні ґрунти) — середня ціна була 180-270 євро/га.

У Латвії в 2003 році середня ринкова ціна на сільськогосподарські землі коливалась в межах від 170 євро/га (район Латгалє) до 430 євро/га (Відземе). Аналогічно найвищі ціни на сільськогосподарські земельні ділянки (875 євро/га) та найбільша активність ринку спостерігались в районі Риги. В цілому по країні в 2003 році ціни зросли на 23% у порівнянні з попереднім роком, тоді як навколо столиці ріст склав 60%. Значну кількість сільськогосподарських земель поблизу Риги було придбано з подальшою зміною їх категорії (під забудову). У такому випадку ціна підстрибувала до 30 тис. євро/га.

У Литві в 2003 році було продано 9 тис. ділянок сільськогосподарських земель загальною площею майже 41 тис. га. Середня ціна продажу становила: в Мажейкайському районі — 381 євро/га (що на 129% вище цін попереднього року), у Пасвальському районі — 408 євро/га (зростання на 70%), в районі Плунге — 264 євро/га (зростання на 22%)⁵⁵.

У табл. 5 подано статистичні дані про ринок продажу сільськогосподарської землі та ринкові ціни на сільськогосподарські землі в деяких країнах ЄС у 2003 році.

⁵⁴ За даними L. Latruffe and C. Mouel, Description of agricultural land market functioning in partner countries, INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006, appendix 2

⁵⁵ Data source: Review of Baltic States Real Estate market http://w3.registrucentras.lt/index_en.php

Таблиця 5

Статистичні дані щодо ринку сільськогосподарських земель в деяких країнах ЄС¹

Країна	Кількість продаж на 1 000 га с/г земель	Частка проданої землі від загальної кількості с/г земель, %	Середній розмір земельної ділянки, га	Середня ринкова ціна за 1 га в	
				національній валюті	євро
Чеська Республіка	8,6	0,69	0,8	238 977 чеських крон	7 568
Франція ²	2,8	0,97	3,45	8 325 євро	8 325
Західна Німеччина	1,7	0,36	1,66	16 489 євро	16 489
Східна Німеччина	2,1	1,00	5,61	3 831 євро	3 831
Німеччина ³	2,0	0,57	2,80	9 184 євро	9 184
Італія	дані відсутні	1,11 у 1996 р.	дані відсутні	15 462 євро	15 462
Литва	6,7	2,34	3,48	3 100 литовських літів	898
Словаччина	2,2	0,30	1,32	93 877	2 262
Швеція ⁴	0,7	0,65	дані відсутні	18 400	2 084
Англія ⁵	0,1	0,21	дані відсутні	£ 5,556	8 541

¹ Статистичні дані стосуються лише сільськогосподарських земель приватної власності, за виключенням Чеської Республіки, де враховані дані стосовно земель приватної та комунальної власності.

² Франція: статистичні дані охоплюють всі трансакції з ділянками більшими за 0,5 га та деякі трансакції з ділянками меншими за цей розмір.

³ Німеччина: тільки ціни на ріллю та пасовища (разом).

⁴ Швеція: всі статистичні дані 2001 року, тільки ціни на ріллю та пасовища (разом).

⁵ Англія: тільки дані для ділянок, що більше за 5 га

Загальну уяву про рівень ринкових цін на землі сільськогосподарського призначення в країнах Європи надає рис. 6.

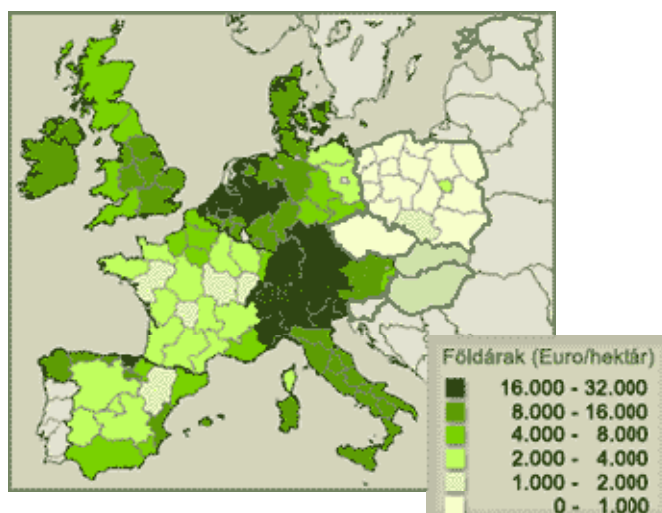


Рис. 6. Ринкові ціни на землі сільськогосподарського призначення в країнах ЄС в 2000 р.

Джерело: <http://www.foldbroker.hu/>

Розглянемо яким чином та з якою метою здійснюється оцінка сільськогосподарських земель в Україні, від яких чинників залежить вартість земельних ділянок та яка ціна їх оренди.

Правові засади проведення оцінки земель в Україні, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель визначає Закон України „Про оцінку земель”⁵⁶ та інші

⁵⁶ Закон України „Про оцінку земель” (від 11 грудня 2003 р. №1378-IV).

нормативно-правові акти. У відповідності із цим Законом, залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів⁵⁷;
- економічна оцінка земель⁵⁸;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Дані **бонітування ґрунтів** є складовою частиною **державного земельного кадастру** та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Дані з **економічної оцінки земель** є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути **нормативною і експертною**⁵⁹.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів **на землях усіх категорій та форм власності**. Така оцінка на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 5 — 7 років, а на інших землях — не рідше як один раз у 7 — 10 років.

Закон України „Про оцінку земель” дає такі визначення видів оцінки земель, що існують в Україні:

Економічна оцінка земель — оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі

Експертна грошова оцінка земельних ділянок — результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок — капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

⁵⁷ Бонітування ґрунтів проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду не рідше як один раз у 7 років.

⁵⁸ Економічна оцінка земель проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності не рідше як один раз у 5 — 7 років.

⁵⁹ Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них використовується проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки при здійсненні цивільно-правових угод, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

Роботи з нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, а саме ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей та пасовищ в Україні, були виконані у 1995 році. В основу такої оцінки покладено рентний дохід, який отримується при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.⁶⁰

Для забезпечення справляння земельного податку та орендної плати за землю нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, проведена станом на 1 липня 1995 року, кожен рік підлягає індексації в залежності від рівня інфляції в країні.

Коефіцієнт перерахунку визначається, виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за кожен рік, починаючи з 1996 року. Перегляд нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель за категоріями по роках наведений в таблиці 6. Виходячи з наведених даних, коефіцієнт перерахунку на 2007 рік становить — $2,551 (1,703 \times 1,059 \times 1,006 \times 1,127 \times 1,182 \times 1,02 \times 1,035)$ ⁶¹

Таблиця 6

Корегування нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель за типом угідь по роках, грн./га

Показники	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002-2004	2005	2006
Коефіцієнт Індексції		1,703	1,059	1,006	1,127	1,182	1,02	1	1,035	1
С/г землі	3 499	5 959	6 311	6 349	7 155	8 457	8 626	8 626	8 927	8 927
Рілля	3 683	6 271	6 641	6 681	7 530	8 900	9 078	9 078	9 394	9 394
Багаторічні	11 376	19 373	20 516	20 639	23 260	27 493	28 043	28 043	29 019	29 019
Сіножаті	1 532	2 610	2 764	2 780	3 133	3 703	3 778	3 778	3 909	3 909
Пасовища	1 166	1 986	2 103	2 116	2 385	2 819	2 875	2 875	2 975	2 975

Джерело даних: Державний комітет України по земельних ресурсах

Таким чином, згідно з нормативною грошовою оцінкою, в Україні станом на 1 січня 2007 року середня вартість 1 га ріллі становить 9 394 грн. (1 860 дол. США), 1 га сіножатей — 3 909 грн. (774 дол. США), 1 га пасовищ — 2 975 грн. (589 дол. США), 1 га багаторічних насаджень — 29 019 грн. (5 746 дол. США). Порівняння нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель за типом угідь по регіонах України наведено в таблиці 7.

Таблиця 7

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель України за типом угідь по областях станом на 1 січня 2007 р., грн./га

Регіони	Рілля	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження	Сільськогосподарські землі (в цілому)
АР Крим	11 191	2 403	2 324	48 112	12 360
Вінницька	10 018	2 640	2 357	53 670	10 561
Волинська	9 069	7 564	6 071	14 765	8 252
Дніпропетровська	9 852	2 416	2 454	17 296	8 964
Донецька	10 556	3 069	3 031	37 155	9 816
Житомирська	6 235	5 735	4 390	50 375	6 462
Закарпатська	7 946	4 793	3 684	20 071	7 240
Запорізька	10 250	2 579	2 342	21 926	9 446
Івано-Франківська	8 653	2 676	2 671	10 528	7 957
Київська	9 684	5 747	3 594	51 043	9 594
Кіровоградська	9 722	2 867	2 454	11 311	8 977

⁶⁰ Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.95 N 213 "Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів".

⁶¹ В 2002-2004 та в 2006 роках дані нормативної грошової оцінки не індексувались, тобто K=1

Регіони	Рілля	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження	Сільськогосподарські землі (в цілому)
Луганська	8 033	4 584	2 298	45 232	7 010
Львівська	8 064	3 375	3 122	10 495	7 099
Миколаївська	7 985	2 105	2 066	28 030	7 605
Одеська	8 515	3 135	2 168	32 745	8 408
Полтавська	10 513	3 997	2 804	31 788	9 857
Рівненська	9 513	7 028	4 648	15 530	8 612
Сумська	8 913	4 628	3 020	17 865	7 974
Тернопільська	9 612	4 212	3 094	15 326	9 046
Харківська	9 847	2 834	2 304	36 852	8 855
Херсонська	10 480	1 855	1 709	31 464	10 191
Хмельницька	10 449	3 332	2 908	36 645	10 156
Черкаська	12 059	5 602	2 334	32 558	11 691
Чернівецька	10 301	3 204	2 378	42 270	10 235
Чернігівська	7 398	5 347	4 156	12 423	6 801
Україна	9 394	3 909	2 975	29 019	8 927

Джерело даних: Державний комітет України по земельних ресурсах

За даними нормативної грошової оцінки, вартість 1 га сільськогосподарських земель у середньому по Україні становить 8 927 грн. (1 768 дол. США). Найдорожчими є сільськогосподарські землі Чернівецької, Вінницької, Черкаської, Херсонської областей та Автономної Республіки Крим, а найдешевшими — Закарпатської, Львівської, Житомирської, Чернігівської та Луганської областей (рис. 7).

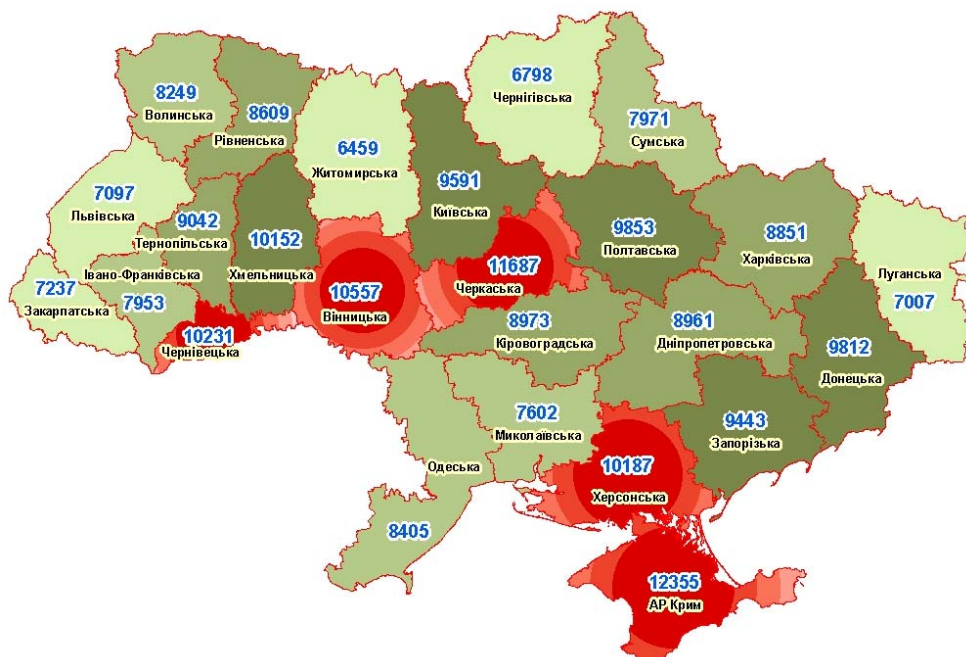


Рис. 7. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель України по областях станом на 1 січня 2007 р., грн./га

Джерело: Державний комітет України по земельних ресурсах

Суттєва різниця у розмірах земельної частки (паю) та у нормативній грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення по областях України призводить до того, що вартість земельної частки (паю) в різних регіонах України неоднакова. Спостерігається чітка тенденція зростання вартості паю із західного регіону на схід-південь України. Найменша вартість паїв у Івано-Франківській, Чернівецькій та Львівській областях. Найбільша — в Херсонській і Запорізькій областях та в Автономній Республіці Крим (рис. 8)

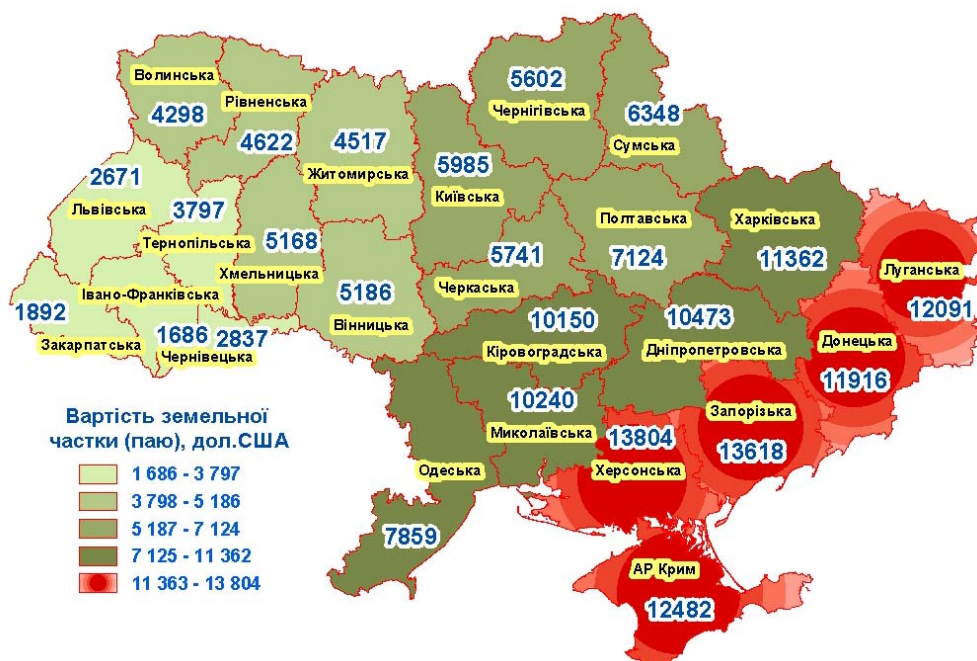


Рис. 8. Вартість земельної частки (паю) по областях України станом на 1 січня 2007 р, доларів США

Джерело: Державний комітет України по земельних ресурсах

За відсутністю ринку сільськогосподарських земель ринкові ціни на землі сільськогосподарського призначення в Україні не сформовані, проте в проекті Закону України «Про ринок земель» зазначено, що ринкові ціни не можуть бути нижчими за відповідну нормативну грошову оцінку сільськогосподарських земель.

Сучасні тенденції розвитку інституцій реєстрації і кадастру

Функціонування цивілізованого ринку земель (в тому числі і земель сільськогосподарського призначення) неможливо без наявності відповідної інституційної бази, яка б визначала інституційні засади володіння та продажу землі. Найважливішими завданнями такої бази є:

- реєстрація прав власності на землю;
- реєстрація застав та інших зобов'язань, пов'язаних із власністю на землю;
- ведення земельного кадастру;
- планування використання земельних ресурсів у рамках відповідного законодавства;
- вирішення конфліктів;
- іпотека землі.

Необхідно розрізняти два важливі аспекти — кадастр і реєстр земельних ділянок. **Завданням кадастру є опис фізичних характеристик земельних ділянок.** Він складається із карти і реєстру земельних ділянок, де фіксуються ці характеристики. На

сьогоднішній день кадастри ведуться за допомогою методів географічної інформаційної системи (ГІС). **Реєстр земельних ділянок складається з метою опису правового статусу земельної ділянки.** Це означає, що записуються колишній і теперішній власники земельної ділянки. Крім того, також фіксуються й інші права, такі як, наприклад, право третьої сторони користуватися дорогою, що проходить земельною ділянкою. Крім того, в реєстрі також реєструється застава.

Інформація, що міститься в одній системі, може відобразитися в іншій. Наприклад, власник земельної ділянки може бути вказаним в кадастрі, але реєстр залишається документом, який описує правовий статус земельної ділянки. Реєстр, у свою чергу, може містити копії карт і описові частини кадастру. Однак саме реєстр, а не кадастр земельних ділянок, підтверджує належність права власності та інших прав на землю тій чи іншій особі.

Світовий досвід свідчить про те, що найбільш поширеними такими системами в світі є системи, які базуються на "реєстрації документів" (deeds registration⁶²) та системи, де основою є "реєстрація прав або титулів" (title registration⁶³).

Варто нагадати, що **в понятійному апараті ринку нерухомості терміни «земля» («land») і «нерухомість» («real estate») є синонімами, позначаючи нерухоме майно у формі земельної ділянки разом із усіма розташованими на ній будівлями.**

На даний час в Європі відбуваються кадастрові реформи з метою приведення кадастрово-реєстраційних систем до єдиних стандартів, якими є наступні:

- ведення системи реєстрації прав на нерухомість на основі записів про земельні ділянки (земельна ділянка та нерухоме майно, розглядається як єдиний об'єкт нерухомості);
- реєстрація прав на земельні ділянки та нерухоме майно здійснюється в одному Реєстрі прав;
- реєстрація прав та ведення кадастрових карт здійснюється однією установою;
- реєстрація прав є адміністративною функцією (державна реєстрація прав повинна бути відокремленою від судових та/або нотаріальних органів);
- послуги системи орієнтовані насамперед на користувача;
- система реєстрації прав повинна бути самоокупною.

Розглянемо кілька прикладів організації реєстраційних систем та ведення земельного кадастру в окремих країнах.

Великобританія. Автоматизована система ведення реєстру прав на нерухоме майно створена на зразок передового європейського досвіду та із застосуванням сучасних технологій, логічна та корисна для держави. Її особливостями є те, що:

система ведення кадастру та реєстру нерухомого майна публічна, за виключенням окремих випадків, встановлених законодавством;

інформація знаходиться в консолідованому вигляді у власності держави, постійно поповнюється, перевіряється та використовується всіма зацікавленими особами, що забезпечує надійний захист конституційного права власності.

система надійно забезпечує виконання договірних обов'язків між особами, що зменшує кількість судових справ.

Швеція. Національна Земельна Служба (НЗС) Швеції має розгалужену структуру по всій країні — близько 100 відділень в 21 області. Місцеві органи НЗС не підпорядковані обласним органам влади. В Швеції відсутній інститут нотаріату, тому цивільно-правові

⁶² "реєстрація документів" — в реєстр вноситься запис про договір передачі прав на нерухомість як будь-якої приватної угоди (наприклад, нотаріусом). При цьому держава не несе ніякої відповідальності за ці угоди.

⁶³ "реєстрація прав або титулів" — реєструється факт самої угоди (відомості), оформленої відповідним чином, а також права та обмеження, які становили предмет угоди, а нерухомість відображається на спеціальних кадастрових картах та обліковується.

угоди по відчуженню нерухомості можуть укладатися будь-де. Єдиною вимогою є дотримання певної форми щодо їх оформлення. Після цього набувач майна звертається (можливо навіть поштою) до органу, що реєструє права. Особиста присутність набувача в такому офісі не обов'язкова. Звернутися він має протягом трьох місяців після укладення угоди. Такі вимоги ставляться, оскільки право власності на нерухомість в Швеції виникає лише після державної реєстрації такої угоди. У випадку, якщо при реєстрації земельних ділянок допущена помилка з вини реєстратора, збитки, нанесені особі, компенсуються з страхового (компенсаційного) фонду, який спеціально створений для цих цілей. Однак, компенсація виплачується лише тоді, коли реально можна довести понесені збитки. Крім того, встановлена різна відповідальність реєстратора при виявленні його помилки через короткий проміжок часу та через тривалий проміжок часу.

Щодо питання про надання інформації з бази даних земельного кадастру, то в Швеції, як і в інших країнах, вона не є закритою, однак деякі дані щодо об'єктів нерухомості можуть мати обмежений доступ. Так, пересічні користувачі не мають доступу до даних бази щодо інформації про власника об'єкту нерухомості (прізвище, ім'я, адреса тощо).

Німеччина. У Німеччині існує єдина кадастрова та поземельно-книжна система, яка складалась протягом століть. Як Кадастрова, так і Поземельна книги є загальнодоступними реєстрами, які тісно пов'язані та взаємодіють між собою. Обидва реєстри разом складають повну картину, що відображує фактичні та правові взаємовідносини в галузі землеволодіння та землекористування.

Поземельна книга відображує зміст права власності та інших законних прав на земельні ділянки. Правові зміни, що мають відбуватись із власністю, вважаються легітимними лише тоді, коли їх відображено у Поземельній книзі. Випускаючи дані, пов'язані із площею (територією), місцем розташування та використання землі, усі записи, що робляться у Поземельній книзі, користуються суспільною довірою. Таке положення гарантує високу ступінь надійності права і створює суттєві передумови для функціонування ринку землі.

Взаємодія між Поземельною книгою та Кадастром полягає в обміні інформацією. Оскільки Поземельну книгу засновано на кадастрових даних по землі, кожна зміна відповідних даних викликає внесення змін до Поземельної книги. Та, навпаки, зміни, що відбуваються із правом власності на землю, обумовлюють внесення змін до Кадастру. Таким чином, з огляду на те, що дана робота виконується вручну, її постійно необхідно виконувати двічі.

Слід зауважити, що одночасно Кадастр має функціональну взаємодію, наприклад, із даними щодо податкової оцінки земель, міським плануванням забудови території тощо. Кадастр, крім всього іншого, дозволяє землевласнику та іншим зацікавленим особам отримати від компетентного органу документ, який містить достовірну інформацію про форму, розміщення, цільове використання, розмір об'єкта права власності. У випадку отримання дозволу на будівництво, в якості гарантії при отриманні кредиту, а також для ведення статистики, Кадастр також виступає вагомим службовим документом.

Канада. Реєстрація прав на нерухомість у Канаді здійснюється відповідно до принципів так званої „системи Торренса“, що вперше була запроваджена у 1870 році. Основними з них є наступні:

1. Принцип дзеркала. Дані, що містяться в реєстраційній системі в повній мірі повторюють (віддзеркалюють) правовий режим нерухомого майна.
2. Принцип завіси. Інформація про попередніх власників нерухомого майна зберігається у реєстраційній системі, але відокремлюється від актуальної інформації.
3. Принцип впевненості (гарантування). Держава визнає і гарантує всі зареєстровані права та обмеження та несе за їх достовірність повну відповідальність.

Основним завданням канадської системи, заснованої на системі реєстрації Торренса, є гарантування безпеки правового титулу власника нерухомості. Відповідно до загального права, правовий титул вважається переданим тільки після того, як новому власникові вручений акт про передачу майна. У системі Торренса правовий титул вважається переданим тільки після того, як усі необхідні документи зареєстровані у відділі по реєстрації земельних титулів.

В даний час в Канаді діє Закон «Про титули власності на нерухомість» (Land Title Act). Відповідно до закону, будь-яка сторона, яка здійснює передачу землі, що укладає договір купівлі-продажу або передає майно в оренду на термін більш трьох років, повинна надати одержувачеві цього майна (покупцеві, орендареві) документ, що засвідчує передачу права. Даний документ повинен бути переданий для реєстрації у відповідний відділ з реєстрації земельних титулів. Документи передаються для реєстрації разом із заявою, складеною за стандартною формою. Після того як заява подана, сплачені всі збори, на ньому проставляється штамп, де вказано день, час (година, хвилина) і порядковий номер прийняття документів. З цього моменту вважається, що процес реєстрації почався.

Для зручності реєстрації всі інтереси розділені на дві групи: безумовні права власності й обтяження (всі інші інтереси, що підлягають реєстрації). Початком дії права власності вважається момент прийняття реєстраційним відділом заяви про реєстрацію, а не момент видачі реєстратором відповідного посвідчення. Для відшкодування збитків, завданих з вини органу державної реєстрації прав, в Канаді створений гарантійний фонд.

Деякі інші країни ЄС. Якщо порівняти ситуацію з реєстрацією та адмініструванням земель в деяких країнах ЄС, то ми бачимо, що всі вони мають чітко визначені юридично та гарантовані права власності (табл. 8). В усіх країнах створені кадастрові карти⁶⁴, на котрих подані дані про межі на місцевості та, найчастіше, інформацію про якість або використання землі (наприклад, клас землі або її «адміністративна цінність»), що використовуються як основа для цілей оподаткування. Кожна кадастрова одиниця обліковується у земельних реєстрах разом із інформацією про структуру власності. У всіх країнах офіційний облік ведеться уповноваженими державними органами (адміністраціями). У деяких країнах і кадастрові карти, і земельні реєстри об'єднані в один реєстр і ведуться одним органом (як, наприклад, у Франції, Німеччині, Чехії, Литві та Словаччині), тоді як в інших земельні реєстри й кадастрові карти ведуть різні органи (як, наприклад, у Швеції та Великобританії). Проте в усіх країнах існують тісні зв'язки між кадастровими службами та службами обліку земель і підвищена інтеграція кадастрових карт і земельних реєстрів.

⁶⁴ Крім Чехії та Литви, де цей процес триває.

Таблиця 8

Реєстрація та адміністрування права на нерухомість в деяких країнах ЄС⁶⁵

Показник	Франція	Німеччина	Італія	Швеція	Великобританія	Чеська Республіка	Литва	Словаччина
Права власності чітко визначені	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так
Надійна юридична реєстрація земель	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так
Кадастрові карти	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так	Так
Інституція, відповідальна за:								
- реєстрацію земель	Кадастр	Поземельна книга (Grundbuchämter)	Агенція територій (Agenzia del Territorio)	Inskrivning myndigheten	Земельний реєстр	Чеський офіс геодезії, картографії та кадастру	Valstybės Imonė Registru Centras	Управління геодезії, картографії та кадастру
- кадастрове картування	Кадастр	Земельно-кадастрова книга (Katasterämter)	Кадастр (Cadastre)	Офіс картографії (Lantmäteriet)	Британська служба геодезичної зйомки			
Специфічні проблеми	Нема	Нема	Нема	Нема	Нема	Відсутні власники. Відсутні границі.	Відсутні власники. Відсутні границі.	Відсутні власники

Треба зазначити, що, хоча у Чехії, Литві та Словаччині запроваджені установи та системи обліку земель схожі на ті, що діють у інших державах-членах ЄС, вони стикаються зі специфічними проблемами, головним чином, через неповноту процесу реституції земель, з одного боку, та через усунення меж на місцевості у комуністичний період, з іншого боку. Тому в цих країнах ще й досі є сільськогосподарські землі без власника, та залишається невизначеність із правами власності. Крім того, Чехія та Литва ще не завершили створення кадастрових карт, тому ряд кадастрових одиниць досі не мають чітких меж.

Україна. Розглянемо ситуацію з реєстрацією та адмініструванням прав власності на земельні ділянки, що склалася в Україні.

Існуюче в Україні відокремлення земельної ділянки від будівель і споруд, які знаходяться на ній, призводить до негативних наслідків, коли при здійсненні цивільно-правових угод (наприклад, угод купівлі-продажу) окремо продаються будівлі і споруди, а окремо земельні ділянки, що тягне за собою збільшення часу на укладення таких угод, подорожчання послуг за рахунок звернення громадян до різних інстанцій, складний механізм посвідчення права власності нового власника та видачі йому правовстановлюючих документів.

Відповідно реальність на даний час така, що в Україні функціонують дві відокремлені реєстраційні системи: **державний земельний кадастр**, де зосереджена інформація стосовно земельних ділянок. та **система реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень**, де переважно зосереджено інформацію стосовно будівель та споруд. Порядок ведення земельного кадастру визначається Земельним Кодексом України та наступними актами:

- Постанова Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 року №15 "Про порядок ведення державного земельного кадастру";

⁶⁵ По данным L. Latruffe and C. Mouel, Description of agricultural land market functioning in partner countries, INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006

- Постанова Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 року №1355 "Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру";
- Постанова Кабінету Міністрів України від 1 листопада 2000 року №1619 "Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів";
- Указ Президента України від 17 лютого 2003 р. № 134 "Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру";
- Постанова Кабінету Міністрів України від 17 липня 2003 року №1088 "Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру".

У Верховній Раді України проект Закону „Про державний земельний кадастр” вперше було зареєстровано ще 29 червня 1999 року (№3415). У грудні 1999 року цей законопроект було відкликано. Наступний варіант проекту Закону України „Про державний земельний кадастр” подано 2 січня 2003 року (№2613). Після кількох невдалих спроб його прийняття та доопрацювання була підтримана нова редакція законопроекту (від 25 травня 2006 р. №0948). Але прийнятий 20 березня 2007 року Верховною Радою України Закон України „Про державний земельний кадастр” не був підписаний Президентом України та, відповідно, не набрав чинності.

Запроваджувана цим Законом система створення та ведення державного земельного кадастру Президентом України була визнана концептуально недовершеною. На його думку, в Законі не визначено чітких механізмів формування та ведення земельно-кадастрової документації, утворення та функціонування єдиної автоматизованої системи державного земельного кадастру для всієї території України, забезпечення обов'язкового внесення відомостей про земельні ділянки до названої системи. Це може призвести до неврахування даних про окремі земельні ділянки у державному земельному кадастрі. Як наслідок, така система не буде забезпечувати об'єктивність, достовірність, актуальність і повноту відомостей про земельні ділянки та прав на них, що Законом задекларовано як один із основних принципів ведення державного земельного кадастру.⁶⁶

Таким чином, Україна залишилась чи не єдиною державою на пострадянському просторі, **яка не має закону про державний земельний кадастр**, та в якій питання державної реєстрації прав на нерухомість залишається неврегульованим.

В той же час діючим Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 1 липня 2004 р. № 1952-IV, встановлено, що в Україні формується та діє **єдиний Державний реєстр прав**, який базується на державному обліку земельних ділянок усіх форм власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, їх обмежень та правочинів щодо нерухомого майна⁶⁷. Згідно з цим Законом, **держателем** Державного реєстру прав встановлено центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Державний комітет України по земельних ресурсах — Держкомзем⁶⁸), а **адміністратором** Реєстру прав — госпрозрахункове підприємство — Центр державного земельного кадастру, який здійснює його ведення.

Виходячи з тексту Закону, до Єдиного державного реєстру, котрий міститиме інформацію про земельні ділянки та іншу нерухомість (будівлі, споруди, їхні частини тощо),

⁶⁶ Пропозиції Президента України до Закону України "Про державний земельний кадастр".

⁶⁷ Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" (від 1 липня 2004 р. №1952-IV).

⁶⁸ Постановою Кабінету Міністрів України від 31 січня 2007 р. №69 „Про реорганізацію Державного комітету України по земельних ресурсах” Держкомзем було реорганізовано в Державне агентство по земельних ресурсах, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра охорони навколишнього природного середовища.

має бути перенесена інформація з Державного земельного кадастру, який веде Державний комітет по земельних ресурсах, і з Державного реєстру прав на нерухоме майно, котрий належить до компетенції бюро технічної інвентаризації. Проте, на жаль, у Законі не передбачена інтеграція Державного реєстру з такими базами даних, як Єдиний реєстр заборон на відчуження нерухомого майна (введений у дію Наказом Міністерства юстиції України від 27 травня 1997 року №41/5 "Про затвердження Положення про Єдиний реєстр для реєстрації заборон відчуження об'єктів нерухомого майна"), Державний реєстр правочинів (введений у дію Постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року №671 "Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів"), Державний реєстр іпотек (введений у дію Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 року №410 "Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек") та Єдиний реєстр застав рухомого майна (введений у дію Законом України "Про внесення змін до Закону України "Про заставу" від 21 жовтня 1997 року), що містить інформацію про права на рухоме майно, а також про податкові застави.

Залишається відкритим і питання щодо необхідності перереєстрації раніше зареєстрованих прав на землю та іншу нерухомість. Із змісту пункту 3 розділу V „Прикінцеві положення” Закону випливає, що власники нерухомості повинні самостійно здійснити перереєстрацію прав власності на об'єкти, яки були зареєстровані в порядку, встановленому рішенням органів виконавчої влади. Також у Законі не визначена подальша доля правових титулів, зареєстрованих у бюро технічної інвентаризації (БТІ), адже, окрім прописаного у ньому автоматичного передання даних із Реєстру прав власності на нерухоме майно, що його веде БТІ, може постати потреба у самостійній перереєстрації власниками об'єктів нерухомості правовстановлюючих документів. На практиці така ситуація призведе до багатьох непорозумінь.

Проте в 2006 році Кабінет Міністрів України прийняв розпорядження "Про відділення функцій ведення земельного кадастру від функцій державного реєстру прав на земельну і неземельну нерухомість" та "Про передачу цілісного майнового комплексу державного підприємства "Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах" до сфери управління Мін'юсту". Для реалізації цих розпоряджень необхідно внести зміни до Закону України "Про державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" в частині покладання функцій державного реєстру на Міністерство юстиції.

Таким чином, в Україні після введення в дію нового Земельного кодексу (з 1 січня 2002 року), виникли суперечки між Міністерством юстиції України і Державним комітетом України по земельних ресурсах стосовно питання: яка із цих структур повинна займатися реєстрацією прав власності на землю. Дискусії з цього питання тривають і досі. Доводяться, з одного боку, переваги формування єдиного органу, який би займався кадастром і реєстрацією, а з іншого — критикується цей підхід і пропонується розділити ці функції за різними організаціями.

Схожа ситуація щодо затяжних міжвідомчих конфліктів спостерігається в Російській Федерації та Казахстані, де нормативно розмежовані повноваження відомств, що забезпечують проведення кадастрових робіт та реєстрацію власності. Це призводить, окрім міжвідомчих конфліктів, до підвищення трансакційних витрат фермерів під час реєстрації. Найкращим засобом вирішення цих проблем є концентрація взаємопов'язаних послуг в одному відомстві за наявності відповідної нормативної бази⁶⁹.

Тож якою має бути нова кадастрово-реєстраційна система з тим, щоб відповідати сучасним вимогам та принципам функціонування аналогічних систем в країнах з розвинутою економікою? Досвід інших країн переконливо показує, що система реєстрації повинна відповідати головному критерію: вона має бути орієнтованою на користувача і

⁶⁹ Панцир С. Державне управління земельними ресурсами в Україні: сучасний стан та перспективи в контексті світового досвіду. — Часопис „ПАРЛАМЕНТ”. — 2002. — №1-2, available at http://www.parliament.org.ua/index.php?action=magazine&id=9&ar_id=98&iar_id=18&as=2

забезпечувати йому максимальну зручність, оперативність обслуговування та мінімальну вартість послуг. При цьому основними її рисами повинні стати наступні:

- забезпечення єдності реєстру землі і нерухомості;
- ведення реєстру і кадастру однією установою⁷⁰;
- ґрунтування на реєстрації земельних ділянок;
- максимальне використання існуючої реєстраційної інфраструктури та наявної інформації;
- використання сучасних інформаційних технологій та автоматизація системи ведення;
- зручність для користувача;
- захист прав власника;
- самофінансування та неприбутковість;
- забезпечення єдності землі і будівель на ній при трансакціях.

Як свідчить світовий досвід, кадастрово-реєстраційні системи відіграють важливу роль у сфері управління нерухомістю, оподаткування та іпотечного кредитування, інформаційного та правового забезпечення ринку нерухомого майна тощо. Більше того, кадастрово-реєстраційні системи є обов'язковим атрибутом економіки всіх без винятку економічно розвинутих країн.

В Україні роботи щодо автоматизації ведення державного земельного кадастру ведуться відповідно до «Програми створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 року №1355.⁷¹ Роботи щодо створення **автоматизованої кадастрово-реєстраційної системи**⁷² зосереджені в структурних підрозділах і місцевих органах Держкомзему, а також у Центрі державного земельного кадастру. До функцій структурних підрозділів Держкомзему віднесено розробку нормативно-методичного забезпечення системи, місцеві органи розробляють індексні карти, ведуть кадастрові справи, Поземельні книги, Книги реєстрації, роботи щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам та заводять кадастрові справи на них.

На початку 2007 року в Держкомземі відбулася презентація електронної версії єдиного Державного земельного кадастру України. За словами розробників, він дозволить оперативно одержувати вичерпну інформацію про земельну ділянку, його власника, будівлі та інженерні мережі. У той же час повні дані введені в систему тільки по Київській області. Водночас очікується, що система почне свою роботу тільки після прийняття відповідного закону про державний земельний кадастр.

Оренда як елемент ринку сільськогосподарських земель

Договір про оренду землі укладається між землевласником, з одного боку, та орендарем, з іншого боку. Мета землевласника — одержати найвищу орендну плату, зводячи до мінімуму свободу використання права власності землевласника. Інтерес орендаря полягає у тому, щоб мінімізувати орендну плату і при цьому отримати якомога

⁷⁰ За твердженням спеціалістів Держкомзему, запровадження єдиної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно сприятиме підвищенню ефективності національної економіки до 10%.

⁷¹ Постанова Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 року №1355 „Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру”.

⁷² Єдина автоматизована система державного земельного кадастру являє собою корпоративну мережу автоматизованих інформаційних систем ведення земельного кадастру на місцевому, регіональному та загальнодержавному рівнях, що розробляються за єдиними технічними вимогами, забезпечують формування і оброблення уніфікованих електронних документів земельно-кадастрової інформації та підтримують обмін інформації в уніфікованих форматах даних і базуються на широкому застосуванні ПС–технологій.

більше прав на використання земельної ділянки, що орендується. Це — головна причина, чому термін дії та ціна є двома основними характеристиками договорів про оренду.

Термін дії договору є показником накладеного рівня обмеження землевласника: підписання договору означає, що землевласник погоджується передати право користування своїм майном орендарю на погоджений термін дії договору. Отже, чим триваліший договір, тим сильніші обмеження для землевласника. З точки зору орендаря термін дії договору є показником ступеню безпеки та стабільності, яку він може мати, користуючись земельною ділянкою. Дійсно, загально визнано, що, коли мова йде про оренду сільськогосподарської землі, чим триваліший термін дії договору, тим вищий рівень безпеки та стабільності для орендаря, який господарює на цій землі.

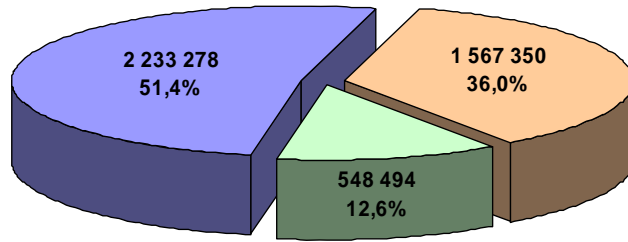
Те, як встановлюється розмір орендної плати, також дає певне уявлення про ступінь захисту інтересів орендаря. Орендна плата може встановлюватися за взаємною згодою землевласника та орендаря. В такому випадку орендна плата є результатом лише ринкових сил, і особливого захисту для орендаря немає. Проте, держава може встановити (як правило, законом) певні діапазони розмірів орендної плати, які зазвичай вважаються базовими й слугують основою в процесі переговорів між землевласником і орендарем. Найчастіше ці базові діапазони цін спрямовані на запобігання значному підвищенню орендної плати, яке б завдало шкоди фермерам, які орендують землю.

Оскільки Земельний Кодекс України на цей момент обмежує продаж земель сільськогосподарського призначення, оренда землі є основною формою угод стосовно земель сільськогосподарського призначення. Станом на 1 липня 2007 року, селянами було укладено 4,349 млн. договорів оренди, але лише 3,171 млн. з них (близько 73 %) — з власниками землі, які отримали державні акти на право власності на землю в обмін на сертифікати на право на земельну частку (пай). Площа орендованих земель становить 1,7 млн. га, причому близько 51% земель орендовані у селян-пенсіонерів.

Відносини щодо оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні регулюються Законом „Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV⁷³. На практиці дієвий контроль за використанням орендованих земель з боку її власників та держави відсутній. Незважаючи на те, що в системі Міністерства аграрної політики України є Державний центр контролю за якістю земель «Укрдержродючість», наразі він практично не виконує робіт з визначення стану і родючості землі до і після строку її оренди. Відповідно, ці показники в договорах оренди не фіксуються, а штрафні санкції до непорядних орендарів, що внаслідок своєї діяльності погіршують стан земельних угідь, не застосовуються. Законопроект, що мав би врегулювати це питання, — «Про агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення» (від 10 жовтня 2006 р. №2302) — знаходиться на розгляді у Верховній Раді та ще не пройшов навіть першого читання.

Більшість сільськогосподарських угідь на українському ринку оренди (близько 51%) орендується великими сільськогосподарськими підприємствами, в яких селяни отримали земельні частки (паї), або їх правонаступниками (рис. 9).

⁷³ Законом України від 2 жовтня 2003 року №1211-IV Закон України „Про оренду землі” викладено в новій редакції.

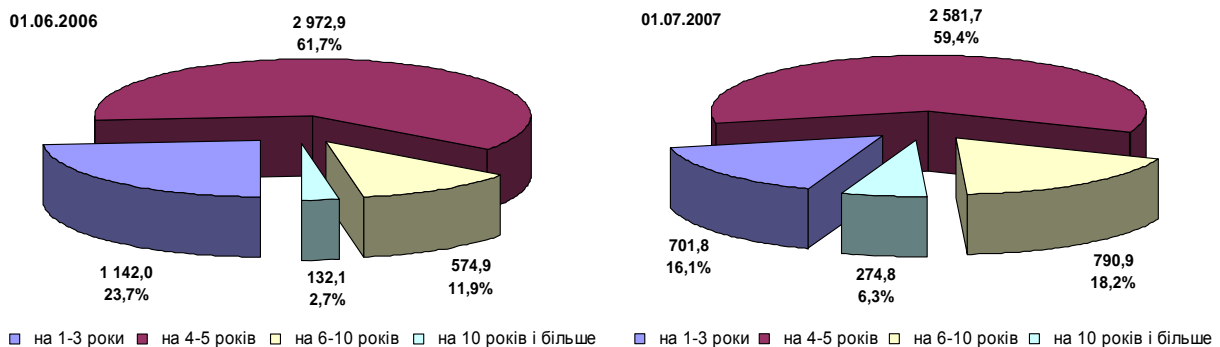


- з господарствами, де отримано земельний пай або їх правонаступниками
- з іншими суб'єктами
- з фермерськими господарствами

Рис. 9. Структура укладених селянами договорів оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) станом на 1 липня 2007 р.

Джерело: Державне агентство земельних ресурсів України

Договори оренди землі (включаючи й земельні частки (паї)) укладаються селянами переважно на термін 4-5 років, проте спостерігається чітка тенденція збільшення частки довгострокових договорів оренди. Так, лише за період з 1 червня 2006 року по 1 липня 2007 року частка договорів оренди терміном на 6-10 років збільшилась з 11,9% до 18,2%, а частка договорів терміном більше, ніж на 10 років, зростає більш, ніж у два рази (рис. 10).



- на 1-3 роки
- на 4-5 років
- на 6-10 років
- на 10 років і більше

Рис. 10. Структура укладених договорів оренди землі за строком дії, 2006 та 2007 рр.

Джерело: Державний комітет України по земельних ресурсах та Державне агентство земельних ресурсів України

Загальна сума виплат за оренду землі земельних часток (паїв) згідно з укладеними договорами на 2007 рік має становити близько 2,3 млрд. грн. Проте станом на 1 липня 2007 року фактично виплачено за оренду землі лише 98,8 млн. грн. (4,2%). Серед форм плати за оренду землі домінує натуральна (сільськогосподарською продукцією) і грошова (рис. 11).

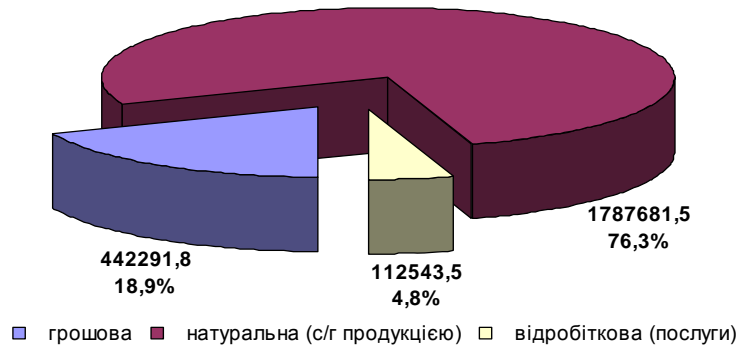


Рис. 11. Структура річної плати за оренду земель в грошовому еквіваленті по формах орендної плати станом на 1 липня 2007 р.

Джерело: Державне агентство земельних ресурсів України

Згідно з Указом Президента України від 13 вересня 2002 року №830/2002⁷⁴, річна орендна плата не повинна бути меншою, ніж 1,5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. В середньому по Україні станом на 1 липня 2007 року плата за оренду 1 га землі (включаючи й земельні частки (паї)) становить 137,3 грн./рік (близько 20 євро/рік). Найбільший розмір орендної плати в Полтавській, Черкаській, Кіровоградській, Дніпропетровській та Херсонській областях (рис. 12). Однак, за розрахунками, дотримання вимог нормативно-правових актів стосовно розміру орендної плати виконується лише у 12 областях України, де орендна плата дорівнює або перевищує 1,5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.⁷⁵ Значні відхилення від мінімально встановленого розміру орендної плати спостерігаються у Волинській, Рівненській, Хмельницькій, Харківській областях та в Автономній Республіці Крим (рис. 13). Це ще раз підтверджує, що й в 2007 році в структурі орендної плати переважатиме натуральна продукція.

⁷⁴ Указ Президента України від 13 вересня 2002 р. № 830/2002 „Про внесення змін до статті 1 Указу Президента України від 2 лютого 2002 року № 92”

⁷⁵ Розрахунки були виконані для ріллі. Варто зазначити, що на цей показник впливає структура орендної плати, де найбільшу частку становить продукція. Після збору урожаю в 2007 р. ситуація може змінитися.

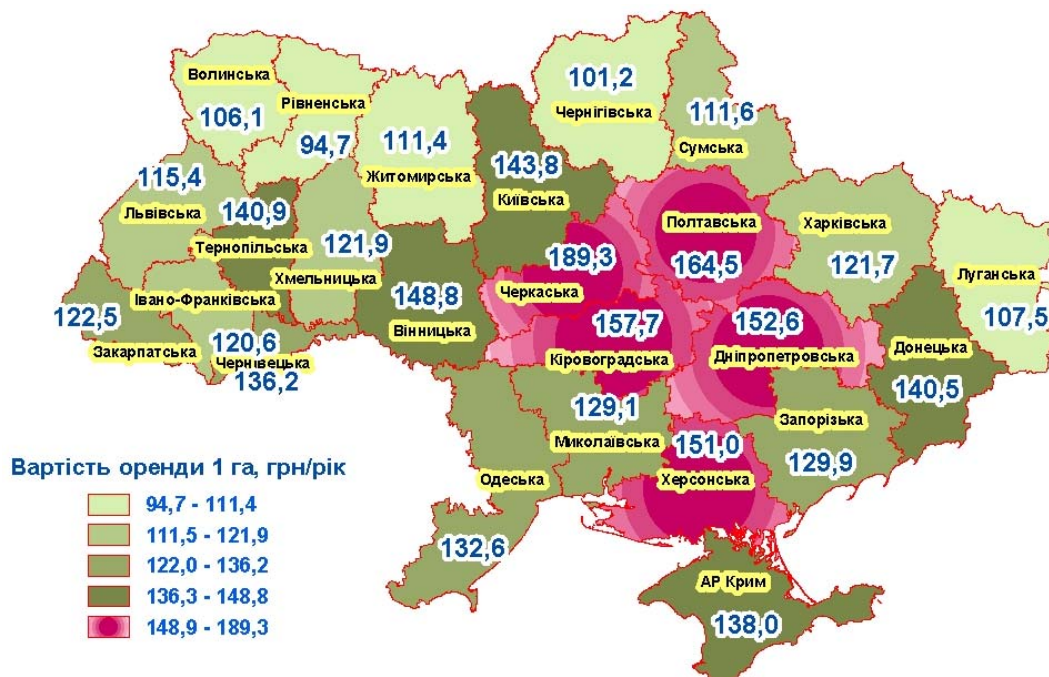


Рис. 12. Річна плата за оренду 1 га земель по областях станом на 1 липня 2007 р, грн.
Джерело: Державне агентство земельних ресурсів України

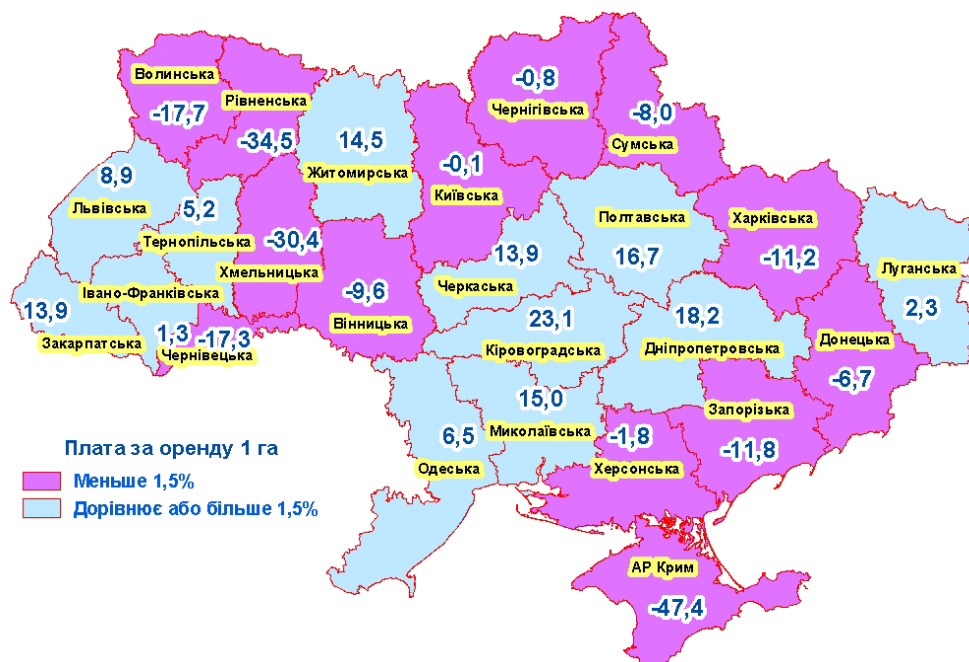


Рис. 13. Відхилення від мінімально встановленої плати за оренду 1 га землі по областях (1,5% від нормативної грошової оцінки земель) у 2007 р.
Джерело: Державне агентство земельних ресурсів України, власні розрахунки

Слід зазначити, що річний дохід селян від здачі своєї земельної ділянки або земельної частки (паю) в оренду, який значною мірою залежить від її розміру та нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, для деяких регіонів України може відрізнятись майже в вісім разів: від 129 грн./рік у Івано-Франківській області до 1 033 грн./рік у Херсонській області (рис. 14).

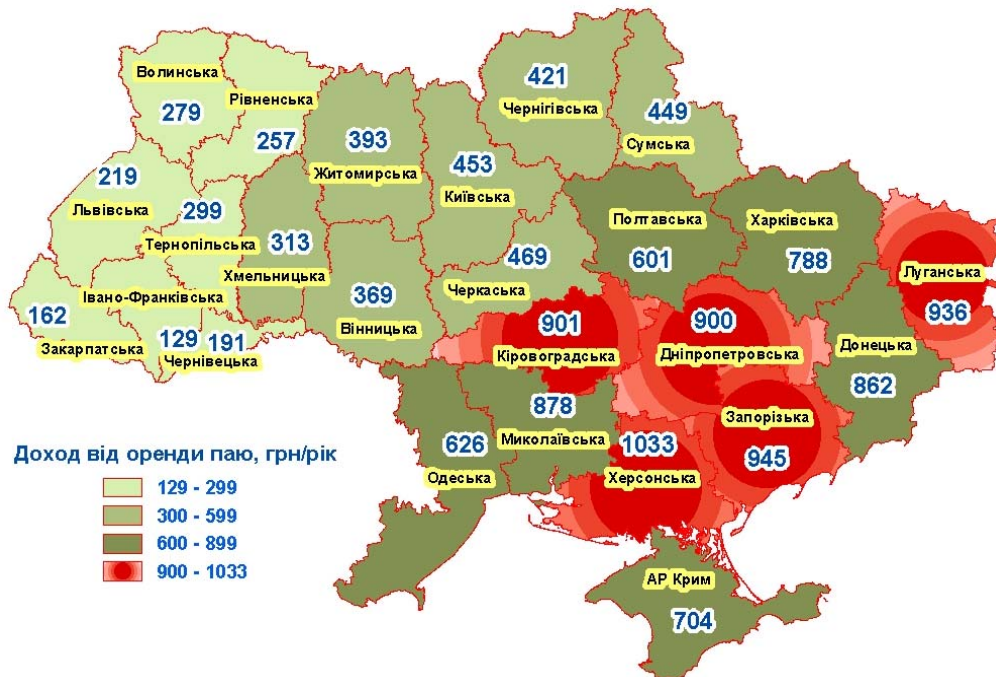


Рис. 14. Річний дохід селян від оренди належних їм земельних ділянок та земельних часток (паїв) по областях України в 2007 р., грн.

Джерело: Державне агентство земельних ресурсів України, власні розрахунки

В країнах Західної Європи також широко використовується оренда сільськогосподарських земель. Так, наприклад, в Бельгії орендується близько 70% земель, у Франції та Німеччині більш 60%, а в середньому по 15 країнах ЄС (EU-15) орендовані землі складають 40% від всіх сільськогосподарських земель⁷⁶. Для прикладу: в інших країнах цей показник значно нижчий — Канада (30%), Японія (20%), Нова Зеландія (14%), США (12%), Австралія та Аргентина (5%)⁷⁷

В країнах, де ефективно функціонує земельний ринок, існують чіткі та прозорі правила використання землі і, зокрема, її оренди. У табл. 9 охарактеризовані найбільш типові договори про оренду сільськогосподарської землі, що діють у деяких країнах ЄС.

⁷⁶ Тибор Ференци. Ринки землі в странах с переходной экономикой. — Будапешт: Университет Корвинуса, 2005, available at <http://www.basis.wisc.edu>

⁷⁷ Джерело: Енциклопедія „Британіка”

Таблиця 9

Основні характеристики договорів оренди сільськогосподарських земель у деяких країнах ЄС⁷⁸

Країна	Типи контрактів	Тривалість	Захист інтересів орендаря	Вартість оренди
Франція	Умови контрактів визначаються законодавчо у відповідності із "Законом про оренду". Дуже великий рівень захисту інтересів орендаря у порівнянні із захистом інтересів землевласника.	- оренда с/г земель: 9 років - довгострокові: мінімум 18 років - протягом всієї активної фермерської діяльності орендаря	У землевласника практично немає шансів отримати назад свою землю після закінчення контракту: - контракт автоматично продовжується - контракт успадковується Землевласник має можливість повернути свою землю тільки тоді, коли він сам вирішить стати фермером.	Розмір орендної ціни фіксується адміністрацією на регіональному рівні. Цей показник є основою для обговорення при укладанні контракту.
Німеччина	Умови контрактів визначаються на основі взаємної домовленості землевласника та орендаря.	- 1 рік (тільки для дуже маленьких ділянок) - 6, 12 або 18 років (як правило, чим більша площа орендованої ділянки, тим довший термін її оренди) - для оренди цілої ферми термін мінімум 18 років, а часто і 25 років	- по закінченню терміну оренди контракт автоматично продовжується ще на 1 рік - продовження терміну у разі, якщо орендар доведе що закінчення контракту призведе до погіршення його життєвого рівня	- Протягом перших двох років договору або 2 роки після останньої зміни орендна плата не корегується. - вартість оренди, як правило, пов'язана з середнім валовим прибутком, існує можливість зменшення орендної плати в разі суттєвого зменшення валового прибутку (рівень такого корегування встановлюється за погодженням між землевласником та орендарем.
Італія	- звичайний контракт: умови регулюються законодавством. - "Patti in deroga" („угода з відхиленням від законодавчих норм“: умови визначаються шляхом досягнення угоди між землевласником та орендарем	- стандартний контракт: 15 років - "Patti in deroga" („угода з відхиленням від законодавчих норм“): взаємна домовленість між землевласником та орендарем	Відсутній	- стандартний контракт: укладається на регіональному рівні та погоджується з місцевою адміністрацією та фермерськими союзами - "Patti in deroga" („угода з відхиленням від законодавчих норм“): взаємна домовленість між землевласником та орендарем

⁷⁸ За даними L. Latruffe and C. Mouel. Description of agricultural land market functioning in partner countries, INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006

Країна	Типи контрактів	Тривалість	Захист інтересів орендаря	Вартість оренди
Швеція	Умови контрактів визначаються на основі взаємної домовленості землевласника та орендаря.	Двостороння угода між землевласником та орендарем (від 1 до 25 років)		Укладається за взаємною домовленістю між землевласником та орендарем. Існує можливість корегувати вартість оренди в разі зміни цін або аграрної політики Євросоюзу. Існує спеціальна комісія для врегулювання спорів щодо орендної плати між землевласником та орендарем.
Англія	- (1986) повна сільськогосподарська оренда (FATs): умови встановлюються законодавчо - (1995) оренда фермерського бізнесу (FBTs): умови визначаються на основі взаємної домовленості землевласника та орендаря.	- FATs: 2-5 років - FBTs: за взаємною домовленістю між землевласником та орендарем	- FATs: може бути успадкованим - FBTs: право та порядок успадкування не встановлюється	Фіксується на основі взаємної домовленості між землевласником та орендарем (допомогу надає третейський суддя — арбітр)
Чеська Республіка	Умови контрактів визначаються на основі взаємної домовленості землевласника та орендаря.	Взаємна домовленість між землевласником та орендарем (від 1 до 5 або до 10 років)	Відсутній	- землі приватної власності: за взаємною домовленістю між землевласником та орендарем - землі державної власності: 1,5 % від нормативно встановленої оцінки землі
Литва	Умови контрактів визначаються на основі взаємної домовленості землевласника та орендаря.	- землі приватної власності: взаємна домовленість між землевласником та орендарем - землі державної власності: так само, але термін оренди обмежується 25 роками	Успадковується	- Взаємна домовленість між землевласником та орендарем - землі державної власності: існує положення, яке дозволяє орендарю корегувати орендну плату кожні 3 роки.

Країна	Типи контрактів	Тривалість	Захист інтересів орендаря	Вартість оренди
Словаччина	Умови контрактів встановлюються на законодавчому рівні.	- короткотермінові: 5 років - довготермінові: 20-30 років	Відсутній	- землі приватної власності: за взаємною домовленістю між землевласником та орендарем - землі державної власності: 1,5 % від нормативно встановленої оцінки

Вищенаведені відомості свідчать про те, що умови оренди сільськогосподарських земель в різних країнах доволі відмінні. Проте можна виділити два основних типи таких договорів. Для першого типу договорів характерно регулювання з боку держави термінів договору та граничних розмірів орендної плати. Як правило, договори цього типу більш довготермінові та більш вигідні орендарю. Зрозуміло, що такі договори оренди сприяють зменшенню еластичності ринку оренди земель.

Другий тип договорів оренди базується на досягненні двосторонньої домовленості між землевласником та орендарем, а термін оренди та ціна визначаються виключно ринковими умовами. Всі наведені в таблиці 9 країни можна згрупувати у три групи.

У Франції договори на оренду сільськогосподарської землі належать переважно до першого типу та захищають переважно інтереси орендаря: термін оренди переважно довгостроковий та регулюється законодавчо, умови договору містять положення, що захищають інтереси орендаря навіть після закінчення договору, верхні та нижні границі орендної плати встановлюються державою.

В Німеччині, Швеції, Чеській Республіці, Литві та Словаччині більш поширені договори оренди другого типу. В цих країнах умови оренди сільськогосподарської землі визначаються головним чином умовами, що склалися на земельному ринку.

В Італії та Великобританії співіснують обидва типи договорів оренди, однак спостерігається тенденція збільшення частки договорів оренди другого типу (на основі взаємної домовленості)

Зазвичай плата за оренду сільськогосподарських земель становить декілька відсотків від ціни землі та не перевищує банківського відсотку. Дані про рівень орендної плати в деяких європейських країнах наведено в *табл. 10*.

Таблиця 10

Статистичні дані стосовно оренди сільськогосподарських земель в деяких країнах ЄС в 2003 році⁷⁹

Країна	Середня частка орендованих земель, що припадає на одну ферму, %	Середня орендна плата за 1 га, євро
Литва ¹	відомостей нема	20
Чеська Республіка	89,3	23
Словаччина ²	80,7	25
Східна Німеччина ³	85,1	116
Швеція	45,6	129
Німеччина	63,9	174
Англія ⁴	34,2	198

⁷⁹ За даними L. Latruffe and C. Mouel. Description of agricultural land market functioning in partner countries, INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006

Країна	Середня частка орендованих земель, що припадає на одну ферму, %	Середня орендна плата за 1 га, євро
Західна Німеччина	53,6	261
Франція ⁵	81,3	122,7
Італія	41,8	396,8

¹ У Литві немає конкретної статистики щодо частки орендованої землі. Середній розмір орендної плати, зазначений у табл. 10, розрахований за даними спеціального дослідження, проведеного у 2003 році серед спеціалістів із місцевого планування 8 округів (з 10).

² Закон про оренду землі (№ 504/2003 Coll., п. 10) встановлює мінімальну ціну оренди землі у розмірі 1% від адміністративної ціни землі. На практиці найбільший орган, що здає землю в оренду, Словацький земельний фонд, який контролює близько 600 тис. га землі (державної та з невизначеними власниками), бере за оренду 1,5% від адміністративної ціни землі. Даних про фактичну орендну плату, яку беруть приватні землевласники, немає, але вважається, що останні зазвичай встановлюють її на рівні між 1 та 2,5% адміністративної ціни землі. У 2003 році середня адміністративна ціна землі по 6 обстежених регіонах становила 44 295 крон за гектар. Тоді приблизне значення середньої орендної плати у країні буде знаходитися у діапазоні від 423 до 1 057 крон за гектар (12,5 — 31 євро/га)

³ Існує різниця між Західною та Східною Німеччиною, де господарства орендують у середньому більше землі (у 1999 році 89,8% у Східній Німеччині проти 50% у Західній). Спостерігається різниця і у середньому рівні орендної плати, який у Східній Німеччині нижчий, ніж у Західній (у 2003 році 116 проти 261 євро/га). ⁴ Що стосується різниці за якість землі, середня орендна плата за орну землю (322 євро/га у 1999 році) більша, ніж за пасовищу (229 євро/га).

⁴ Статистичні дані про розмір орендної плати в Англії надходять з обстеження, яке DEFRA (Department for Environment, Food and Rural Affairs) проводить у виборці з 7500 ділянок, що охоплюють приблизно 1-2% від загальної кількості орендованих сільськогосподарських угідь в Англії.

⁵ У Франції рівні орендної плати встановлюються кожним департаментом і залежать від якості ґрунтів. SAFER оцінює національні середні цифри на основі цих ставок.

З наведених даних чітко видно, що середня орендна плата в країнах-нових членах ЄС значно нижча у порівнянні з країнами ЄС-15. Цікаво також відзначити, що середня орендна плата за гектар у Франції значно нижча, ніж в інших країнах ЄС-15 (особливо, якщо врахувати не всю Німеччину, а лише Західну Німеччину). Знову-таки, не передбачаючи причинно-наслідкових зв'язків, можна нагадати тут, що в цій країні має місце значне державне втручання в орендні відносини та умови договорів оренди, яке сприяє орендарям і може спричиняти обмеження підвищення орендної плати.

Деякі фахівці взагалі вважають, що для організації та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення більш придатними є механізми її оренди⁸⁰. Як приклад наводяться дві успішні не лише в аграрному плані країни — Нідерланди та Ізраїль, які побудували свої земельні відносини саме на оренді, а переважна кількість сільськогосподарських земель знаходиться у державній власності. Основними перевагами такого підходу вважається уникнення створення земельних латифундій та надмірної концентрації землі у одного володаря; запобігання дробленню земельних ділянок та можливість резервування землі для суспільних потреб.

Можливі механізми торгівлі землею сільськогосподарського призначення

Питання щодо механізмів торгівлі землею сільськогосподарського призначення в Україні залишається відкритим, оскільки, по-перше, наразі діє мораторій на продаж сільськогосподарських земель, а по-друге, — це питання ще законодавчо не врегульовано. Очікується, що відповідь на це питання дасть Закон України „Про ринок земель”, проект якого знаходиться на розгляді у Верховній Раді України.⁸¹ Нижче розглянуто деякі

⁸⁰ Інституціональне середовище сільського підприємництва: сучасний стан та перспективи. — К., 2006.; Ю. Губені, «Ринок землі в Україні: можливо, спробувати по-іншому?», Львівська газета, 23.03.2007.

⁸¹ Проект закону України „Про ринок земель” (від 25 травня 2006 р. № 947).

положення цього законопроекту, що стосуються механізму та можливих форм торгівлі земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Законопроектом передбачається, що виключним механізмом продажу **земель державної та комунальної власності** на земельному ринку є проведення **земельних торгів**, які можуть проводитись у формі земельного аукціону з голосу, біржових земельних торгів, закритого або відкритого земельного конкурсу,⁸² та надається визначення наступних різних форм проведення земельних торгів:

- **земельний аукціон**⁸³ — форма конкурентного продажу земельних ділянок, відповідно до якого право власності на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найбільшу ціну за земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- **земельний конкурс**⁸⁴ — форма проведення земельних торгів, за якою земельна ділянка продається покупцеві, який запропонує найкраще поєднання ціни придбання та плану інвестицій відповідно до критеріїв, оголошених до початку земельного конкурсу або за рівних умов — найвищу ціну;
- **біржові земельні торги** — форма проведення земельних торгів на базі автоматизованої електронної системи, за якої земельна ділянка продається тому покупцеві, який запропонував у ході торгів найвищу ціну.

Організатором земельних торгів можуть бути громадянин, юридична особа, орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, які прийняли рішення про продаж земельної ділянки, або державний виконавець відповідно до рішення суду.

Виконавцем земельних торгів може бути юридична особа, яка має ліцензію на проведення земельних торгів.

Відмінність зазначених форм земельних торгів полягає у тому, що в земельному аукціоні можуть брати участь усі покупці, які відповідно до Земельного кодексу України мають право на набуття у власність земельних ділянок, а також **сплатили реєстраційний та гарантійний внески**⁸⁵. **Дискримінація покупців, які беруть участь у земельному аукціоні, не допускається.** Аукціонна діяльність на ринку земель проводиться **фізичними та юридичними особами**, які відповідно до Закону мають право проводити земельні торги.

Земельні конкурси можуть бути як відкриті (для участі в них всіх покупців) або закриті (лише для окремої категорії покупців⁸⁶), причому організатор земельних торгів встановлює **вимоги щодо використання земельної ділянки**, яка виставляється на земельні торги у формі земельного конкурсу, встановлює **критерії відбору покупців** земельної ділянки та передає ці вимоги і критерії виконавцю земельних торгів. Крім того, продавець земельної ділянки та виконавець земельних торгів вправі вимагати від покупця надання їм до початку проведення земельного конкурсу **інформації про правовий статус покупця, його фінансове становище та відповідність іншим умовам, зазначеним при оголошенні земельного конкурсу.**

Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, в разі:

- відсутності покупців або наявності на аукціонах з голосу та біржових торгах тільки одного покупця;

⁸² Проект закону України „Про ринок земель” (від 25 травня 2006 р. № 947), стаття 51.

⁸³ Умови продажу, оголошені перед проведенням земельного аукціону, при укладенні договору купівлі-продажу земельної ділянки зміні не підлягають.

⁸⁴ Умови продажу, оголошені перед проведенням земельного конкурсу, не можуть змінюватися при укладенні угоди про продаж земельної ділянки.

⁸⁵ Розмір таких внесків визначається виконавцем земельних торгів, який проводить земельний аукціон.

⁸⁶ Наприклад, фермерів та сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, інвесторів тощо

- якщо жоден із покупців не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки;
- прийняття Кабінетом Міністрів України або Верховною Радою України рішення про відмову в продажу земельної ділянки відповідно до закону;
- несплати в установлений строк переможцем земельних торгів належної суми за придбану земельну ділянку.

Оцінюючи ці положення, варто зазначити доцільність їх перегляду щодо унеможливлення корупції та створення необхідних умов для запобігання їй.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у **приватній власності громадян або юридичних осіб**, відбувається шляхом укладання договору купівлі-продажу земельних ділянок. При цьому за громадянами та юридичними особами зберігається право здійснити продаж належних їм земельних ділянок через земельні торги та самостійно визначити способи і форми їх проведення, умови передачі земельних ділянок у власність інших осіб, якщо інше не передбачено законом.

ВИСНОВКИ

Мораторій на продаж землі в Україні обумовлений лише політичними чинниками. В країні наявні важливі передумови ринку землі, зокрема, сформовані основи земельного законодавства, критична маса власників землі сільськогосподарського призначення, частина з яких є потенційними продавцями земельних ділянок, та відповідний попит на землю, який має сприяти капіталізації сільського господарства. Запровадження ринку землі в Україні залежить лише від політичної волі влади.

Ринок землі є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. Земля — найважливіший ресурс для сільськогосподарського виробництва. Земля не є класичним товаром і тому, ринок землі має цілу низку специфічних особливостей. Однією з таких особливостей ринку землі в розвинутих країнах є те, що при правильній експлуатації земля не тільки не втрачає свою вартість, але й збільшує її, що стримує власників земельних ділянок від їх продажу. Тобто підсилюється обмеженість пропозиції земельних ресурсів. Світова практика свідчить, що в умовах ринку землевласники вельми неохоче продають свої земельні ділянки, віддаючи перевагу здачі землі в оренду. Вони зацікавлені в отриманні стабільного прибутку, саме тому в кожний певний момент продається лише незначна частина земельного фонду.

Відсутність в Україні цивілізованого ринку землі негативно впливає на орендні відносини в сільському господарстві, породжуючи коло економічних проблем: відсутність можливостей щодо конкурентного продажу земельних ділянок збільшує пропозицію орендодавців землі, що обумовлює низькі ціни оренди (близько 20 євро/га за рік). Невисокий рівень орендної плати обумовлює заниження цін на земельні ділянки. Як наслідок, окремі земельні масиви не знаходять орендарів і не використовуються.

Мораторій на продаж землі в Україні не запобігає здійсненню трансакцій з землею сільськогосподарського призначення, проте породжує їх тіньовий обіг за відсутності прозорого ринку. В результаті зазнають втрат жителі сільської місцевості — власники землі, які отримують нижчу ціну за свої земельні ділянки порівняно з умовами конкурентного ринку. Оскільки тіньові трансакції не передбачають сплату податків і відрахувань до державного і місцевих бюджетів, останні також зазнають значних втрат.

До позитивних наслідків скасування мораторію можна також віднести наступні:

- більш ефективні власники стануть менше покладатися на субсидії з державного бюджету.

- введення іпотеки на землю сільськогосподарського призначення сприятиме зниженню відсоткових ставок і зробить кредитування більш доступним для малих і середніх господарств;
- селяни, які бажають займатися несільськогосподарською діяльністю в сільських районах, зможуть продати свою землю, одержавши в такий спосіб початковий капітал для підприємництва.

Паралельно із скасуванням мораторію на продаж земель необхідно продовжувати формувати нормативно-правову й інституційну базу регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. Насамперед це стосується прийняття Закону України „Про державний земельний кадастр” та відповідних нормативно-правових актів, що забезпечать його функціонування.

Головним принципом розбудови системи реєстрації прав на нерухомість має бути єдність реєстру землі і нерухомості. Реєстр і кадастр необхідно вести в єдиній установі. Тоді система буде цілісною і почне розвиватися в єдиному напрямку. Необхідно також визначити, при якому державному органі ця система буде працювати. Єдина система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень має фінансові переваги, а саме: зменшаться витрати на формування єдиної бази даних порівняно з базами даних окремих реєстрів та знизиться вартість послуг, які надаватимуться клієнтам Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень порівняно з послугами, які надаватимуться з різних реєстрів.

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає докладного нормативного регулювання та наявності ефективної, справедливої та дійової правової системи: суд, прокуратура, виконавча служба тощо. Важливим напрямком захисту прав власності (в тому числі на землю) є забезпечення справедливості судових рішень. У цьому плані необхідно створити ефективну систему захисту прав власності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ УКРАЇНИ

1. Земельний Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III.
2. Закон України „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання земельних ділянок працівникам культури, освіти та охорони здоров'я, що проживають у сільській місцевості” від 20 квітня 2004 р. №1694-IV.
3. Закон України „Про внесення змін до Земельного Кодексу України” від 6 жовтня 2004 р. №2059-IV.
4. Закон України „Про внесення змін до Земельного Кодексу України” від 9 лютого 2006 р. №3415-IV.
5. Закон України „Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів” від 19 грудня 2006 р. №490-V.
6. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 1 липня 2004 р. № 1952-IV.
7. Закон України « Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року №280/97-ВР.
8. Закон України „Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV.
9. Закон України „Про особисте селянське господарство” від 15 травня 2003 р. N 742-IV.
10. Закон України „Про оцінку земель” від 11 грудня 2003 р. №1378-IV.
11. Закон України „Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)” від 18 січня 2001 р. № 2242-III.
12. Закон України „Про фермерське господарство” від 19 червня 2003 р. № 973-IV.
13. Постанова Верховної Ради України від 22 вересня 2005 року №2897-IV „Про Рекомендації парламентських слухань "Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні".
14. Проект Закону України «Про ринок земель» від 25 травня 2006 р. № 947.
15. Указ Президента України від 13 вересня 2002 р. № 830/2002 „Про внесення змін до статті 1 Указу Президента України від 2 лютого 2002 року № 92.
16. Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки».
17. Постанова Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 року №1355 „Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру.
18. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 р. №502 «Про затвердження порядку зміни цільового призначення земель, які знаходяться у власності громадян або юридичних осіб».
19. Постанова Кабінету Міністрів України від 31 січня 2007 р. №69 „Про реорганізацію Державного комітету України по земельних ресурсах”.

ІНШІ ДЖЕРЕЛА

20. Губені Ю. Ринок землі в Україні: можливо, спробувати по-іншому?. — Львівська газета, 23 березня 2007.
21. Дем'яненко С.І. Ринок сільськогосподарської землі в Україні: дозволити чи заборонити? — К.: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, 2006. — 15 с.
22. Інституціональне середовище сільського підприємництва: сучасний стан та перспективи. — К., 2006.
23. Офіційний сайт Державного комітету України по земельних ресурсах. // <http://dkzr.gov.ua>.
24. Панцир С. Державне управління земельними ресурсами в Україні: сучасний стан та перспективи в контексті світового досвіду. — Часопис „ПАРЛАМЕНТ”. — 2002. — №1-2.

25. Шагайда Н.И. Особенности оборота сельскохозяйственных земель в России: институционный анализ. — М.: ВИАПИ, 2006. — 225 с.
26. Щодо продажу земельних ділянок для ведення ОСГ. - Видання і публікації Центру «Моя Земля», 2006. // <http://myland.org.ua/ukr/11/55/4626/>
27. Ференци Т. Рынки земли в странах с переходной экономикой. — Будапешт: Университет Корвинуса, 2005.
28. Latruffe L. and Mouel C. Description of agricultural land market functioning in partner countries, INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006.
29. Polany K. The Self-Regulating Market and the Fictitious Commodities: Labor, Land and Money. In: K.Polany, The Great Transformation. N.Y.: Farrar & Rinehart, Inc., 1944. — P. 68-76.
30. Pugachov M., Shevtsov O. Land reform and title registration in Ukraine // http://www.un.org.ua/brc/en_wdp.html.

ПЕРЕЛІК РИСУНКІВ

Рис. 1. Розподіл земельного фонду за формами власності станом на 1 липня 2005 р., тис.га та відсотків.....	7
Рис. 2. Розподіл сільськогосподарських угідь за формами власності станом на 1 липня 2005 р., тис.га та відсотків.....	8
Рис. 3. Частка селян, що набули право за земельну частку (пай), від загальної кількості сільського населення по областях України станом на 1 липня 2007 р., %	12
Рис. 4. Розмір земельної частки (паю) по областях України станом на 1 січня 2006 р, га.....	12
Рис. 5. Динаміка загальної кількості трансакцій та кількості зміни права на земельну частку (пай) шляхом продажу станом на серпень 2005 р.....	24
Рис. 6. Ринкові ціни на землі сільськогосподарського призначення в країнах ЄС в 2000 р...	33
Рис. 7. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель України по областях станом на 1 січня 2007 р., грн./га.....	36
Рис. 8. Вартість земельної частки (паю) по областях України станом на 1 січня 2007 р, доларів США.....	37
Рис. 9. Структура укладених селянами договорів оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) станом на 1 липня 2007 р.....	46
Рис. 10. Структура укладених договорів оренди землі за строком дії, 2006 та 2007 рр.	46
Рис. 11. Структура річної плати за оренду земель в грошовому еквіваленті по формах орендної плати станом на 1 липня 2007 р.	47
Рис. 12. Річна плата за оренду 1 га земель по областях станом на 1 липня 2007 р, грн.....	48
Рис. 13. Відхилення від мінімально встановленої плати за оренду 1 га землі по областях (1,5% від нормативної грошової оцінки земель) у 2007 р.....	48
Рис. 14. Річний дохід селян від оренди належних їм земельних ділянок та земельних часток (паїв) по областях України в 2007 р., грн.....	49

ПЕРЕЛІК ТАБЛИЦЬ

Табл. 1. Переважні права на землю, що є чинними в окремих країнах — членах ЄС	18
Табл. 2. Правові умови та загальна практика відносно переведення сільськогосподарських земель в категорію земель несільськогосподарського використання	22
Табл. 3. Порядок успадкування та податки на спадщину в деяких країнах ЄС	27
Табл. 4. Оцінка землі в окремих країнах ЄС	30
Табл. 5. Статистичні дані щодо ринку сільськогосподарських земель в деяких країнах ЄС ..	33
Табл. 6. Корегування нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель за типом угідь по роках, грн./га	35
Табл. 7 Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель України за типом угідь по областям станом на 1 січня 2007 р., грн./га.....	35
Табл. 8. Реєстрація та адміністрування права на нерухомість в деяких країнах ЄС	41
Табл. 9. Основні характеристики договорів оренди сільськогосподарських земель у деяких країнах ЄС	50
Табл. 10. Статистичні дані стосовно оренди сільськогосподарських земель в деяких країнах ЄС в 2003 році	52

