

## ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

*НТУ «Дніпровська політехніка»*

**Петровська О.Д.**

**Науковий керівник: д.ю.н., доц. Потіп М.М.**

До складу земель України входять всі землі, що знаходяться на території країни, і які за своїм цільовим призначенням поділяються на категорії. Першою категорією виділяють землі сільськогосподарського призначення і недарма, адже загальна площа цих земель становить 70 відсотків від площі усієї території країни [1] та, не дивлячись на досить великий відсоток цих земель, існує досить значний попит на них, викликаний попитом на сільськогосподарську продукцію. Земля є основним ресурсом для життєдіяльності людини, вона використовується у всіх сферах діяльності суб'єктів господарювання.

Особливість земельного ресурсу, який виступає не просто природний благом, але й економічним, проявляється у його вичерпності, обмеженості, та незамінності в проведенні будь-яких господарських операцій у аграрній сфері. Цей ресурс неможливо просто забрати та зрушити чи транспортувати (в просторовому аспекті), експлуатувати і амортизувати без остатку, що засвідчує неповторність будь-якої земельної площі.

З впровадження земельної реформи, земля розглядається як головний інструмент для підвищення якості життя робітників сільськогосподарської сфери, боротьби з бідністю, а також підвищення спроможності громад. Земельна реформа являється складовою частиною аграрної реформи та має на своїй меті якісне створення істотно нової системи земельних відносин України, фундаментом якої стане приватна власність на землю, надання рівноправ'я у володінні землею між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами і державою.

Досить довгий час відкритим для активних дискусій було питання продажу земель сільськогосподарського призначення. Хоча можна сказати, що це питання несло більш політичний характер. З 2001 року мораторій на продаж земель даного призначення був введений скоріш як тимчасовий захід і постійно відтерміновувався доки у березні 2020 року Верховна рада України прийняла законопроект № 2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». Він дозволив громадянам України з 01.07.2021 р. до 01.01.2024 р. набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, обмежуються загальною площею до 100 га. Зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності вказаного закону, але загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина не може перевищувати 10 тис. га. Необхідно зазначити, що для Донецької та Луганської областей, Автономної Республіки Крим та міста Севастополь мораторій залишається [2]

Даний закон приніс відносно поліпшення та має свої позитивні сторони а саме, орендарі отримали переважне право на придбання земельних ділянок, а також з'явилася можливість отримання кредиту за умови застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що в свою чергу спонукає до розвитку середній та малий бізнес. А також отримання доступу до земельних ресурсів збільшує конкуренції на ринку землі, тим самим підвищує вартість земельних ділянок, і активно впливає на фінансовий добробут власників паїв. Також серед плюсів можна виділити покращення системи регулювання технічних норм обігу, і обмеження в максимальній площі придбаної землі. Також істотним покращенням є встановлення мінімальної ціни на період до 2030 року відповідно до пункту 22 Перехідних положень даного закону, ціна закріплюється на рівні нормативно-грошової оцінки.

Серед недоліків можна виділити наступні: надання переважного права орендарям, тобто якщо власник паю забажає продати його, а орендар не захоче, або не матиме змоги придбати, то він буде шукати іншу зацікавлену особу, тим самим спекулюватиме правом переважного права, адже обіг таких прав нічим не регулюється. А також можливість монополізації, тобто окрема людина може скупити землі на одній ОТГ і тим самим контролювати інших орендарів та власників земель на цій території.

Отже, підсумовуючи, можна констатувати, що впровадження земельної реформи та відкриття ринку землі має за мету надання можливості використовувати право приватної власності на землі сільськогосподарського призначення кожному громадянину країни, але одночасно передбачає деякі стримуючі норми, передбаченні для захисту прав власників землі та самої землі, як головного вичерпного ресурсу необхідного для людської життєдіяльності.

### **Перелік посилань**

1. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними. *Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт.* URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2017/06/Стратегія.doc> (дата звернення: 08.05.2022).

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України № 2178-10 2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX> (дата звернення: 08.05.2022)