

ЩОДО МЕХАНІЗМУ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ПРОВЕДЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ РЕФОРМИ

Анотація

Досліджено основні проблеми формування ринку земель сільськогосподарського призначення в контексті проведення в Україні адміністративно-територіальної реформи. Акцентовано увагу на інституційних аспектах механізму запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та його ролі у проведенні в Україні адміністративно-територіальної реформи. Окреслено пріоритетні напрями та етапи запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах подальшого проведення адміністративно-територіальної реформи.

ЩОДО МЕХАНІЗМУ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ПРОВЕДЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ РЕФОРМИ

Проведення в Україні адміністративно-територіальної реформи стикається з цілою низкою проблем і бар'єрів, які суттєво знижують ефективність змін в руслі політики децентралізації. Однією з найбільш вагомих перешкод на цьому шляху є відсутність достатніх ресурсів для забезпечення фінансової спроможності органів місцевого самоврядування, насамперед сільських територіальних громад.

Так, з моменту започаткування в Україні адміністративно-територіальної реформи на різних рівнях владної ієрархії та в наукових колах неодноразово піднімалося питання про передачу органам місцевого самоврядування сільських територіальних громад земель поза межами населених пунктів. Водночас, дотепер ця проблема значною мірою залишається не вирішеною, хоча низку кроків у напрямі подолання існуючих бар'єрів уже зроблено.

Зокрема, урядом задекларовано передачу земель, у тому числі поза межами населених пунктів, у власність об'єднаних територіальних громад. Відповідний механізм передбачає оформлення урядових доручень Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру. Алгоритм передачі передбачає послідовне проходження чотирьох етапів: 1) клопотання ОТГ до органу Держгеокадастру про передачу земель; 2) проведення інвентаризації земель у межах ОТГ; 3) реєстрація відповідних земельних ділянок у кадастрі; 4) передача земель у комунальну власність.¹

Разом із цим, передача земель поза межами населених пунктів у власність територіальних громад не дасть належного ефекту без запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Адже вартість землі, яка не включена у ринковий обіг, включаючи величину

¹ Уряд погодив механізми передачі землі у власність територіальним громадам. Взято з <https://www.kmu.gov.ua/ua/news/uryad-pogodiv-mehanizmi-predachi-zemli-u-vlasnist-teritorialnim-gromadam/>

орендної плати за неї, у декілька разів нижча за вартість земельних ресурсів, які є об'єктом купівлі-продажу, а також застави та інших ринкових операцій.

На жаль, в Україні, не зважаючи на багаторазову пролонгацію мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, до цього часу так і не створено належних інституційних передумов для започаткування їх ринкового обігу. Більше того, протягом періоду існування мораторію фактично сформувався тіньовий ринок купівлі-продажу та оренди земельних ділянок, який дозволяє отримувати монопольні надприбутки вузькому колу орендарів, передусім в особі великих агрохолдингів, натомість фактично залишає поза цим процесом органи місцевого самоврядування сільських територіальних громад.

Наслідком цього стає гіпертрофований розвиток агрохолдингів, який відбувається на тлі очевидного занепаду сільських територій. Вміло використовуючи податкові пільги та преференції, передбачені вітчизняним законодавством для сільського господарства, агрохолдинги привласнюють вартість, яка б мала стати джерелом повноцінного відтворення використуваних ними природних і соціальних ресурсів сільської місцевості та поліпшення якості локального життєвого середовища, а насправді "вививається" із села.²

Як наслідок, концентрація землеволодіння сьогодні набула в Україні гіпертрофованих форм і перетворилася на реальну загрозу державним інтересам та національній безпеці. Адже понад 90 % сільськогосподарських угідь фактично контролюють менше 15 % сільськогосподарських підприємств. Більше того, аграрне лобі почало використовувати мешканців повністю залежних від себе сільських територіальних громад в ролі важеля політичного тиску на владу, зокрема, погрожуючи блокуванням доріг та соціальними протестами у разі неприйняття бажаних для них рішень.

² Бородіна О.М., Прокопа І.В. (2015) Подолання структурних деформацій в аграрному секторі України: інституціоналізація і модернізація мало товарного сільськогосподарського виробництва. *Економіка України*, 4, 90-91.

Протягом кількох останніх років суттєво зріс також вплив агрохолдингів і на валютний ринок України. Дестабілізуючим чинником передусім є концентрація валютних надходжень в руках кількох десятків аграрних експортерів.

Зменшення кількості сортів та технологій вирощування сільсько-господарських культур на величезних територіях різко підвищує виробничі ризики у випадку настання несприятливих погодних умов чи зміни цінової кон'юнктури на світовому ринку. Примітивна орієнтація на вирощування вузького спектру культур, масштабне застосування засобів захисту та мінеральних добрив негативно позначається на екології багатьох сільських територій, посилюючи загрози здоров'ю їх мешканців, що призводить до відтоку працездатного населення у міста і за кордон, зниження якості людського та соціального капіталу сільських територіальних громад.

Разом із цим, відбувається істотне звуження прав органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин де їх юрисдикція до цього часу, як уже зазначалося, обмежена виключно територією населених пунктів.

Так, за даними колишнього Держкомзему України станом на 1.04.2010 р. підлягало розмежуванню 29246,5 тис. га земель. На той час органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади було прийнято 2231 рішення щодо розмежування земель державної та комунальної власності на площі 3549,36 тис. га; замовлено 426 проектів землеустрою на площу 1442,79 тис. га та затверджено 60 проектів землеустрою на площу 173,7 тис. га.³ Починаючи з 2009 р., на цей вид робіт кошти з державного бюджету не передбачалися. Фінансування цих робіт в умовах повсюдної дотаційності місцевих бюджетів було покладено на органи місцевого самоврядування, які мали б винайти можливість для проведення робіт з розмежування земель державної та комунальної власності, будучи зацікавленими у розпорядженні землями своєї території, визначеної донині чинними

³ Державний комітет України із земельних ресурсів: Інформаційний бюлетень. Взято з http://dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=109349 &cat_id=97889/

проектами формування територій і встановлення меж сільських і селищних рад.

Однак, реалізацію проектів розмежування земель після їх затвердження було заблоковано колишнім Держземагенством України як уповноваженим центральним органом виконавчої влади в сфері реалізації державної політики щодо регулювання земельних відносин та ведення державного земельного кадастру. В умовах легітимності затверджених проектів землеустрою із розмежування земель державної та комунальної власності та безсумнівності цільового використання значних бюджетних коштів на складання цих проектів Держземагенством України до 1.01.2014 р. жодного гектара земель комунальної власності не було введено в державну земельно-статистичну звітність.

Примітно, що за відсутності меліорованих земель комунальної власності в Україні, вкрай парадоксальною була передача місцевим радам в комунальну власність у 2003 р. внутрішньогосподарських меліоративних систем, зокрема розміщених на розпайованих землях та землях державної власності згідно постанови Кабінету Міністрів України № 1253 від 13.08.2003 р.⁴

Інституційна неготовність та неспроможність органів місцевого самоврядування забезпечити адекватний облік вартості і догляд меліоративних систем зумовлюють їх занепад, погіршення стану сільськогосподарських земель, що є загрозою їх збереженню і використанню за цільовим призначенням.

На сучасному етапі децентралізації влади в Україні землі комунальної власності, що документально сформовані впродовж усіх років земельної реформи, як реальний об'єкт права власності на землю територіальних громад у нашій державі та його обігу в якості невід'ємного елемента

⁴ Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку безоплатної передачі у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, у тому числі незавершеного будівництва, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств- правонаступників" № 1253 від 13 серпня 2003 року. Взято з <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1253-2003-%D0%BF/>

матеріально-фінансової бази місцевого самоврядування понині в Державному земельному кадастрі не відображено.

Так, станом на 1.01.2016 р. в Україні склалася деформована структура власності на землю (додатки А,Б). Фактично числиться лише 25,5 тис. га сільськогосподарських угідь комунальної власності⁵, що становить мізерну частку цих угідь – 0,061 % в структурі земельного фонду держави, з яких 1,6 тис. га не надані у власність і користування.

Таким чином, в Україні звужено правомочність та спроможність органів місцевого самоврядування як суб'єктів обігу земель сільськогосподарського призначення, що є загрозовим викликом непорушності їх конституційних гарантій в сфері земельних відносин.

Необхідно враховувати, що статтею 16 Закону України “Про Державний земельний кадастр” від 7.07.2011 р. визначено, що система кадастрової нумерації земельних ділянок є **єдиною** на всій території України, а зміна власника чи землекористувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера. Перехідними положеннями цього Закону передбачено обов'язкове перенесення до Державного земельного кадастру інформації про земельні ділянки із Державного реєстру земель, тобто за раніше присвоєними кадастровими номерами земельних ділянок, структура яких на той час відображала їх територіальну унікальність в межах держави та приналежність до конкретної адміністративно-територіальної одиниці.⁶

Однак, затвердженим на рік пізніше Порядком ведення Державного земельного кадастру запроваджено, що *кадастровий номер земельної ділянки вже не відображає її приналежність до будь-якої адміністративно-територіальної одиниці* в межах державного кордону та включає лише номер кадастрової зони, номер кадастрового кварталу та номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу, чим знівельовано наявну на час прийняття

⁵ Державна служба України з питань геодезії, картографії і кадастру: Форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем станом на 1.01.2016 р. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/>

⁶ Закон України "Про Державний земельний кадастр". - №3613-VI від 7 липня 2011 року. Взято з <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17/>

Закону України “Про Державний земельний кадастр” систему кадастрової нумерації земельних ділянок, що, власне, формувалася за постановою попереднього уряду як єдина цілісна система.⁷

В результаті, **в Державному земельному кадастрі реально існують дві різні системи кадастрової нумерації земельних ділянок**, що є очевидною дилемою для цивілізованого забезпечення непорушності гарантій прав на землю в сучасних умовах. Крім того, згаданим Порядком встановлено також, що ідентифікатором земель у межах державного кордону, земель у межах адміністративно-територіальних одиниць, обмежень у використанні земель є їх обліковий номер, про можливе існування та алгоритм застосування якого в чинному Законі України “Про Державний земельний кадастр” взагалі не значиться.

Багаторазова пролонгація мораторію спричинила також небажані соціально-демографічні наслідки. *Фактично було унеможливлено навіть укладення відповідних угод про передачу права власності на користь територіальної громади або держави* у разі добровільної відмови відповідно до статті 142 Земельного кодексу України законного власника від земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, від земельної частки (паю) виділеної в натурі (на місцевості) для ведення особистого селянського господарства чи від земельної часток (паїв).

В результаті, за відсутності спадкоємців, величезна кількість земельних ділянок сільськогосподарського призначення, власники яких померли, роками знаходиться у стані невизначеності майнових прав. Облік таких земель не ведеться, а офіційна статистика їх загальної площі відсутня. За деякими підрахунками вони іноді складають до 15 % площі земельного масиву, в якому розташовані відповідні ділянки, що загалом в Україні складає біля 1,5 мільйона гектарів. З урахуванням того, що переважна більшість вказаних земельних ділянок використовується не окремо, а у складі

⁷ Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051. Взято з <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/>

земельних масивів (полів), відсутність визначеності у їх правовій долі не дає змоги офіційно оформити права користування ними, в тому числі на умовах оренди. В результаті значна кількість площ таких земель або використовується без оформлення будь-яких прав за корупційними домовленостями з місцевою владою, або взагалі не використовуються і заростає бур'янами, а місцеві бюджети позбавлені відповідних податкових надходжень.

Згідно окремого закону від 20.09.2016 р. № 1533-VIII, передбачено врегулювання проблеми правової долі земельних ділянок, власники яких померли впродовж дії мораторію, шляхом передачі майна у складі від умерлої спадщини за місцем їх знаходження в комунальну власність.⁸

Однак, зазначеним законом не обумовлено визначення порядку інформаційної взаємодії між Державним реєстром актів цивільного стану громадян, Спадковим реєстром, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Державним земельним кадастром, з виявлення нерухомого майна, яке має бути визнано відумерлою спадщиною, і повідомлення про це органів місцевого самоврядування. Зокрема, з остаточного варіанту законопроекту було вилучено положення щодо створення та функціонування у складі Спадкового реєстру Інформаційної системи виявлення нерухомого майна, яке може бути визнане відумерлою спадщиною.

Тому, на фоні очевидної інституційної неготовності органів місцевого самоврядування щодо виконання встановленого законом обов'язку з приводу подання до суду заяви про визнання спадщини відумерлою, проблема правової долі земельних ділянок, власники яких померли, залишається актуальною. А режим мораторію щодо таких земельних ділянок, який призводить до судового механізму визнання спадщини відумерлою не усунуто.

Необхідно також відзначити, що роздержавлення і приватизація землі, які були свого часу проведені без її належної інвентаризації та виведення з сільськогосподарського використання еродованих схилкових земель і

⁸ Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли" від 20 вересня № 1533-VIII // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1533-19/paran8#n8/>

малопродуктивних угідь, також негативно відображаються на спроможності сільських територіальних громад нарощувати власну фінансову спроможність в умовах проведення адміністративно-територіальної реформи. Адже оформлення правовстановлюючих документів на земельні частки (паї) у багатьох випадках проводилося без визначення та узгодження меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), позаяк від місцевих органів влади та проектних організацій вимагалось високих відсотків виданих державних актів на право власності. Виділення ділянок в натурі (на місцевості) здійснювалося стосовно всіх власників земельних сертифікатів на засадах суцільної парцеляції сільськогосподарських угідь за коректованими матеріалами ґрунтового обстеження 35–40-річної давнини. Не було здійснено фіксацію дійсних параметрів реального стану ґрунтового покриву та якісних характеристик земельних угідь в межах земельних ділянок, переданих громадянам у приватну власність. Цим радикально звужено перспективу юридичної відповідальності за шкідливий вплив на стан земель та родючість ґрунтів.

Можна також стверджувати, що наслідком паювання земель стала поява не стільки реального, як номінального власника землі. Про це свідчить насамперед те, що в абсолютній більшості він не спроможний самостійно господарювати на ній. Як показують деякі дослідження, самостійно обробляють землю лише 12,0 % власників земельних паїв. Решту або здають в оренду (79,3 %), або ж ніяк не використовують (8,6 %).⁹ Більше того, новоявлені власники землі навіть не здатні забезпечити контроль за її використанням з боку орендарів. Наслідком цього є виснаження сільськогосподарських угідь.

У процесі паювання працівники та пенсіонери сільського господарства, на перший погляд, набули відносних переваг перед міськими жителями. Адже, на відміну від останніх, вони отримали не лише право на частку загальнонародної власності, яке підтверджувалося майновими приватизаційними сертифікатами, але й частину розподіленого майна та сільсько-

⁹ Муляр О. (2014) Дослідження договорів оренди землі. *Проект AgroInvest*, USAID, 24 червня.

господарських угідь колишніх колгоспів і радгоспів, а також частку у власності підприємств, які здійснювали переробку сільськогосподарської продукції. По факту ж виявилось, що за економічними, соціально-демографічними та іншими показниками саме селяни виявились у найгіршій ситуації.

Ситуація ускладнюється і тим, що за роки державної незалежності в Україні жодного разу не проводились якісна інвентаризація земель, природно-сільськогосподарське районування, суцільне ґрунтове обстеження, економічна оцінка земель. Суцільне великомасштабне ґрунтове обстеження проводилось ще у 1956–1961 роках, а їх матеріали давно застаріли, як і матеріали, що базуються на даних суцільного обстеження ґрунтів – зонування, районування, якісної і грошової оцінки тощо. Заплановану коаліційною Програмою діяльності Кабінету Міністрів на 2015 рік загальнонаціональну нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення для оновлення Державного земельного кадастру не було навіть розпочато.

Відтак, в Україні втрачено системність здійснення землеустрою та земельно-оціночних робіт, які мали б забезпечити повноту, якість та актуальність інформації Державного земельного кадастру. В цих умовах є невиразною перспектива об'єктивного повного перенесення на безоплатній основі відомостей до Державного земельного кадастру про його об'єкти, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженій та переданій до Державного фонду документації із землеустрою до 1.01.2013 р., приміром щодо проектів розмежування земель державної та комунальної власності, документально сформованих земель колективної та приватної власності тощо. А виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру реально здійснюється без належного внесення змін у раніше затверджену документацію із землеустрою, на підставі якої були внесені такі відомості, що з позиції суспільної довіри до об'єктивності його відомостей та послідовності державної політики, зокрема

як чинників прозорого обігу земель сільськогосподарського призначення, є вкрай неоднозначним.

Таким чином, за нинішніх умов можна із цілковитою упевненістю стверджувати, що безоглядна відміна мораторію на продаж сільськогосподарських земель не тільки не змінить ситуацію на краще, але й дозволить агрохолдингам без якихось значних фінансових вливань шляхом вибіркового викупу земельних паїв, застосовуючи політичні та інші методи впливу, закріпити і зміцнити свої позиції на абсолютній більшості локальних земельних ринків. У той же час збереження мораторію, як показує практика, теж не є перешкодою концентрації землеволодіння. Тому в держави немає іншого вибору, як знайти найбільш безпечний та ефективний механізм відміни мораторію в умовах проведення адміністративно-територіальної реформи.

Проте, враховуючи описані проблеми та складнощі, форсоване запровадження вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, до чого закликають окремі експерти та інституції, становитиме загрозу якісним соціально-економічним перетворенням в Україні; формуванню суспільних відносин на європейських засадах довіри, солідарності, рівності поколінь, сталого розвитку та безпеки навколишнього середовища.

На жаль, сьогодні суспільству пропонується лише два основних варіанти запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Перший – негайне введення вільного ринку сільськогосподарських угідь. Тобто землю повинен мати право купляти будь-хто і у будь-яких обсягах. Переконається, що саме така політика дозволить максимально підняти доходи власників земельних паїв та залучити максимум інвестицій у сільське господарство. Другий – запровадити обмежене право купівлі сільськогосподарських земель. Зокрема, купувати землю повинні мати право лише громадяни України і не більше як 200 гектарів.

Перший варіант неприйнятний через ризик стрімкої монополізації земельного ринку з фактичним усуненням від участі у його формуванні органів місцевого самоврядування. Другий варіант теж доволі ризикований з

огляду на встановлення явно завищеної норми купівлі землі. При цьому аж ніяк не виключено, що під час розгляду у парламентській залі вона різко може зрости, що дозволить порівняно легко через підставних осіб зосереджувати контроль над значними земельними масивами.

Водночас, планується встановити додаткові вимоги та обмеження щодо покупців. Зокрема, це стосується встановлення мінімальних цін на землю, високих державних мит у випадку її перепродажу, вимоги декларування доходів і т. п. Ці вимоги для більшості сільських мешканців та органів місцевого самоврядування сільських територіальних громад можуть стати непереборною перешкодою при спробах купівлі землі.

Таким чином, вирішення проблеми запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах проведення адміністративно-територіальної реформи має здійснюватися з урахуванням низки чинників.

По-перше, слід зупинити процес концентрації землеволодіння на умовах оренди. Для цього необхідно встановити законодавче обмеження, що для окремого підприємства чи групи асоційованих підприємств, пов'язаних між собою відносинами вирішальної залежності, загальна площа землекористування (оренди) не повинна перевищувати десяти тисяч гектарів сільськогосподарських угідь. Паралельно потрібно встановити вимогу, що підприємства, площі землекористування (оренди) яких на сьогодні перевищують вищевказану межу, не мають права їх розширювати та упродовж певного терміну (до десяти років) зобов'язані поетапно привести її у відповідність до встановлених вимог. Без конкуренції на ринку сільськогосподарських виробників не може бути реально незалежних і фінансово спроможних органів місцевого самоврядування сільських територіальних громад. Адже в нинішніх умовах формування об'єднаних територіальних громад у багатьох регіонах відбувається під тиском зацікавлених агрохолдингів, які реалізують свій інтерес через владну вертикаль обласних і районних державних адміністрацій. При цьому, нерідко

відбувається порушення принципу добровільності, що веде до підриву основоположних засад місцевого самоврядування.

По-друге, визнаючи небезпеку централізації державних повноважень в сфері регулювання земельних відносин, потрібно без жодних додаткових умов передати місцевим громадам у власність чи довічне користування усі землі, ліси та інші природні ресурси, які розміщені на прилеглих до населених пунктів територіях, за умови, що вони не перебувають у державній чи у приватній власності. У віданні центральної влади повинні залишитися землі, ліси та інші природні ресурси виключно загальнодержавного значення. Необхідно усвідомити, що земля не може бути об'єктом, яким розпоряджається державний апарат. Земля – середовище в якому проживають громадяни і саме вони на самоврядному рівні повинні мати право і змогу вирішувати усі пов'язані з її використанням питання.

По-третє, визнаючи право приватної власності на землю, потрібно наголосити, що воно не може суперечити суспільному праву на землю – як права суспільства на достатнє продовольче забезпечення. Суспільне право на землю зобов'язує власника землі забезпечити ефективне і бережливе господарювання на ній. Тому потрібно запровадити ефективні економічні та правові механізми позбавлення нинішніх, у більшості своїй лише номінальних власників, прав власності на землю, якщо вона використовується не раціонально чи не згідно цільового призначення. При цьому не може бути й мови про запровадження якихось форм викупу землі за рахунок платників податків. Земля повинна повертатися виключно місцевим громадам і виключно на тих умовах, на яких вона надавалася, тобто безоплатно.

Разом із цим, доцільно запропонувати поетапну відміну мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення з дотриманням низки важливих умов.

1. Право купівлі сільськогосподарських угідь повинні мати виключно фізичні особи – громадяни України у розмірі, не більше 100 га на особу, або 200 га на сім'ю. Юридичні особи (крім фермерських господарств) можуть

володіти сільськогосподарськими угіддям виключно на умовах оренди (пропоновані обмеження щодо володіння землею у кілька разів перевищують середні розміри фермерських господарств у більшості країн Європи, тому вони не стануть на заваді розвитку фермерства, тим більше, якщо додатково існує механізм оренди для розширення меж землекористування).

2. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення можливе тільки після проведення загальної інвентаризації всіх земель та внесення їх до єдиного державного реєстру. Водночас, враховуючи посилення кіберзлочинності та загрозу інформаційній безпеці держави в умовах ведення гібридної війни, система реєстрації майнових прав на землю має бути удосконалена шляхом доповнення електронного реєстру видачею Державних актів на право власності на землю, які повинні погоджуватися органами місцевого самоврядування відповідних територіальних громад.

3. Право на перший викуп земельних ділянок приватної власності та прав на них, щодо яких до 1.01.2018 р. було встановлено заборону на відчуження, має належати виключно органам місцевого самоврядування на встановлених державою умовах, приміром: за ціною нормативної грошової оцінки земельної ділянки; за участю та в інтересах сільських територіальних громад; з розстроченням та диверсифікацією розрахунків, позаяк ці ділянки державою передано безоплатно у приватну власність задля їх цільового використання громадянином як ефективним власником, а не для комерційного продажу третім особам;

4. Право власності на сформовані земельні ділянки (масиви) загальною площею до 200 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва понад граничні розміри безплатної передачі громадянам у власність для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства шляхом безготівкового викупу можуть набувати виключно громадяни України, які проживають на території об'єднаної територіальної громади, в межах якої зареєстровані зазначені земельні ділянки;

5. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати в користуванні (на умовах оренди та/або емфітевзису) однієї особи з урахуванням площі земельних ділянок державної та комунальної власності, не може перевищувати 35 відсотків площі сільськогосподарських угідь в межах території об'єднаної територіальної громади.

Водночас, прикінцевими положеннями Земельного Кодексу України потрібно обумовити:

- проведення державної інвентаризації земель, земельних ділянок, а також прав власності на них;
- здійснення державної верифікації угод укладених з часу проголошення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення:
 - з 10 лютого 2001 року щодо земельних часток (паїв);
 - з 1 січня 2002 року щодо земельних ділянок, як об'єктів мораторію на момент укладення угоди;
- закріплення обов'язкової періодичної інвентаризації земельних ділянок та визначення їх якісного стану при виготовленні документації із землеустрою та оцінки земель: при відчуженні (продовженні) прав на земельні ділянки власниками (користувачами) або на вимогу уповноваженого органу влади.

В.Волошин, В. Борщевський, І. Залуцький, В. Магас

Регіональний філіал Національного інституту
стратегічних досліджень в м. Львові

травень 2018 р.

Розподіл земельного фонду України за формами власності в 2016 році*

№ п/п	Форма власності на землю	Площа, тис. га	%	Довідково: землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	
				площа, тис. га	%
1	2	3	4	5	6
1	Державна	28758,4	47,66	10735,4	17,79
2	Комунальна	52,2	0,086	3,5	0,006
3	Колективна	55,1	0,091	X	X
4	Приватна	31489,2	52,17	X	X
Разом		60354,9	100.0	10738,9	17,79

*Джерело: Державна служба України з питань геодезії, картографії і кадастру: Форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем станом на 1.01.2016 р. Взято з <http://land.gov.ua/>

**Наявність сільськогосподарських угідь
у комунальній власності за регіонами України в 2016 році***

№ п/п	Назва регіону	Площа сільсько- господарських угідь, тис. га		%
		Всього	з них переданих у комунальну власність	
1	2	3	4	5
1	Автономна Республіка Крим	1792,5	0	0
2	Вінницька область	2014,2	0,9	0,04
3	Волинська область	1047,6	0,6	0,06
4	Дніпропетровська область	2513,0	0,3	0,01
5	Донецька область	2041,1	0,8	0,04
6	Житомирська область	1510,1	0,2	0,01
7	Закарпатська область	451,0	4,4	0,98
8	Запорізька область	2241,7	0,3	0,01
9	Івано-Франківська область	630,5	1,0	0,16
10	Київська область	1664,2	0	0
11	Кіровоградська область	2032,2	2,4	0,12
12	Луганська область	1908,6	2,6	0,14
13	Львівська область	1261,5	0,2	0,02
14	Миколаївська область	2006,0	0,9	0,04
15	Одеська область	2591,8	1,5	0,06
16	Полтавська область	2165,5	3,3	0,15
17	Рівненська область	926,2	0,2	0,02
18	Сумська область	1698,0	1,9	0,11
19	Тернопільська область	1046,2	0,5	0,05
20	Харківська область	2411,5	0,5	0,02
21	Херсонська область	1969,4	1,0	0,05
22	Хмельницька область	1566,2	0,2	0,01
23	Черкаська область	1451,0	1,3	0,09
24	Чернівецька область	469,7	0,3	0,06
25	Чернігівська область	2067,5	0,2	0,01
26	м Київ	4,5	0	0
27	м Севастополь	26,2	0	0
	Разом по Україні	41507,9	25,5	0,06
Довідково: с/г угіддя земель запасу та земель, не наданих у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)		4411,5	1,6	0,04

*Джерело: Державна служба України з питань геодезії, картографії і кадастру: Форми №№ 6-зем, ба-зем, 6б-зем, 2-зем станом на 1.01.2016 р. Взято з <http://land.gov.ua/>