

земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» від 21.06.2017 р. № 688. Для їх підписання необхідно мати єдиний цифровий підпис (ЄЦП) та скановану версію. В іншому випадку документи можуть відхилити.

5. Необхідно направити електронний пакет документів на перевірку виконавцю на електронну пошту виконавця земельних торгів (перевіряється протягом 1 дня), а документи учасника (заява на участь) надсилаються не менше ніж за 3 дні до початку аукціону. Лише в цьому випадку відбувається реєстрація аукціонного квитка та його номеру у відповідності до вищезазначеної Постанови Кабміну України.

6. Необхідно отримати номер аукціонного квитку від виконавця для підтвердження статусу учасника.

7. Безпосередньо необхідно прийняти участь в аукціоні. Модуль аукціону запускається у період між 9:30 та 10:30 ранку. Тривалість кожного раунду до 3 хв., але якщо усі ставки зроблено раніше за відведений час, тоді він може і закінчитися раніше.

Якщо учасник в останньому раунді зробить найвищу ставку – він стає переможцем. Аукціон триває до 17:00 год. поточного дня.

8. До вечора дня проведення аукціону (до 18:00 год.) повинен бути підписаний електронний протокол за допомогою ЕЦП.

9. Наприкінці аукціону повинен бути підписаний договір не лише в електронному, а й у паперовому вигляді.

Проект договору обов'язково публікують в умовах оголошення і учасник ще на етапі підготовки документів знає, на яких умовах буде укладена угода. Підписують договір аналогічно як і протокол – ЕПЦ, але з тією особливістю, що додатково необхідно підписати й в паперовому вигляді, для подальшої реєстрації угоди.

Таким чином пілотний проект з проведення електронних аукціонів з продажу права оренди державних земель сільськогосподарського призначення дозволить вносити необхідні зміни у систему (корегувати) з відпрацюванням усіх необхідних технічних нюансів та повноцінно підготуватись до впровадження її на всій території України.

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Дев'ять кроків для успішної участі у земельних торгах. URL: <https://e-tender.ua/news/zemelni-torgi-krok-za-krokom-procedura-provedennya-ta-uchast-197>
2. Законопроект «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо запровадження електронних земельних торгів». URL: <http://minagro.gov.ua/node/26816>
3. Земельний кодекс України. Закон України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами).

УДК 332.74-027.16

**ФІЛІПЕНКО А.І.**, магістр

Науковий керівник – **КОЧЕРИГІН Л.Ю.**, канд. пед. наук

*Білоцерківський національний аграрний університет*

#### **МАРАТОРІЙ НА ПРОДАЖ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ «ЗА» І «ПРОТИ»**

У грудні 2018 р. в Україні вже в котрий раз продовжили мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Таке рішення має біль політичний підтекст, тому що згідно поточною редакцією Земельного кодексу України (ЗКУ), купівля-продаж землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва не допускається до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення. Такий крок суттєво обмежує ринок до 96 % сільськогосподарських земель, тому що законодавство дозволяє власникам паїв лише здавати їх в оренду, здійснювати міну на іншу земельну ділянку, або ж залишити у спадок [1].

**Ключові слова:** земельна реформа, мораторій на продаж землі, обіг земель сільськогосподарського призначення.

Земельна реформа в Україні триває з 1991 р. і досі держава не в змозі вирішити питання зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, адже земельна реформа – складова економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин [3].

Для створення в Україні інфраструктури ринку землі та забезпечення нормального регулювання земельних відносин 18.01.2001 р. був прийнятий Закон «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» [2]. Цим законом встановлено, що до прийняття Земельного кодексу України власники земельних часток (паїв) тимчасово не зможуть продавати, дарувати або іншим способом відчужувати земельні ділянки, окрім їх спадкування та продажу для державних і громадських потреб, до прийняття парламентом України закону про обіг земель [1]. Він і став початковою точкою відліку мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

У п. 15 Перехідних положень ЗКУ передбачалося, що заборона на продаж земель (мораторій) діятиме до 2005 року. Але його «тимчасова дія» вже 10 разів (у 2004, 2006, 2008, 2010, 2011, 2012, 2015, 2016, 2017 і 2018 рр.) переносилася. Лише у 2016 році парламентом було чітко задекларовано необхідність зняття мораторію, але рішення так і не було прийнято. Одна з основних проблем називалася, що наповненість державного земельного кадастру виконано лише на 11 %, хоча його електронна версія офіційно запрацювала з 01.01.2013 р. і містила інформацію про 50 млн. земельних ділянок. Іншою основною проблемою називалося відсутність Земельного банку та Аграрної біржі.

Дискусії навколо мораторію на продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва тривають вже багато років. Підсумуємо всі «за» і «проти»:

- «Так» – законом має бути чітко зазначено, хто має право купувати землю, які мають бути обмеження щодо максимального розміру земельного банку, кому має надаватися пріоритетне право на купівлю існуючим орендарям чи місцевій владі, які заходи мають бути введені для зменшення спекуляцій із землею тощо.

- «Проти» – серйозним аргументом є те, що після зняття мораторію частина товарних сільськогосподарських земель може дістатися забудовникам, тому що після зміни їх цільового призначення буде легко зробити це в обхід мораторію.

Більш прогресивною думкою є питання щодо замороження продажу на кілька років, що пов'язано із недостатньо високою ціною на землю. Але світовий досвід підказує, що ціна на землю буде збільшуватися саме після того, як почине працювати ринок землі, а закон про обіг земель сільськогосподарського призначення визначить наступні правила гри:

- хто матиме право на придбання землі;
- які будуть встановлені обмеження щодо максимального розміру земельного банку;
- кому має надаватися право пріоритетного права на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення;
- які заходи мають бути введені для зменшення інтересу щодо спекуляції землею;
- введення штрафних санкцій щодо неналежного обробітку власниками землі, як альтернативу оренді чи продажу;
- створити облікову систему контролю за обігом земельних ділянок та їх власників (альтернатива на формі б-зем);
- тощо [2].

Але існують і перспективи відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення:

- мільярдне знаходження від продажу зможуть підняти село;
- новітні технології дадуть можливість підняти врожайність та рівень кваліфікації робітників аграрної сфери;
- за рахунок сплати аналогів покращаться інвестиції та збільшаться надходження до бюджету;
- з'являться робочі місця і припнеться масовий відтік молоді із села;
- тощо

Але повноцінно ринок зможе запрацювати через два-три роки після прийняття закону про обіг земель сільськогосподарського призначення. Світовий банк рекомендує українському уряду наступні кроки [2]:

- відкрити ринок приватних земельних часток (паїв) з можливим обмеженням щодо максимального розміру індивідуальної власності і щодо доступу юридичних осіб та іноземних резидентів на перехідний період у 3-5 років;
- децентралізувати підхід щодо скасування мораторію;
- перегулювати угоди щодо оренди землі;
- поліпшити захист прав власників та орендарів земельних ділянок через поліпшення реєстраційних орендних прав на землю;
- спростити процедури щодо виправлення помилок в земельно-кадастрових і земельно-реєстрових записах;
- поліпшити кадастрову реєстрацію земель як державної, так і комунальної власності.

Зважаючи на вищезазначене, Верховна Рада України зобов'язала Кабінет Міністрів розробити і подати у березні 2019 Закон «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який, відповідно до перехідних положень ЗКУ, є умовою для запуску ринку земель.

**Висновок.** Таким чином законопроект про обіг земель внесе зміни до перехідних положень ЗКУ, згідно з якими забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств і у аграріїв з'явиться новий актив для надання кредиту під заставу землі (паїв) їх власникам та повноцінного розвитку сільськогосподарського сектору.

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України. Закон України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами).
2. Проблемная реформа: что нужно знать о моратории на продажу земли. URL: <https://www.segodnya.ua/economics/enews/novaya-korruptcionnaya-shema-ili-vozhzhdenie-sela-vse-plyusy-i-minusy-zemelnoy-reformy-1199877.html>
3. Про земельну реформу. Постанова ВР УРСР від 18.12.1990 р. № 563-XII (втрата чинності на підставі Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 11.12.2003 № 1377-IV).

**УДК: 332.2**

**МАМАЙ М.В.**, магістрант

Науковий керівник – **ПРЯДКА Т.М.**, канд. екон. наук  
*Білоцерківський національний аграрний університет*

#### ПРОБЛЕМАТИКА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

Розглянуто актуальні питання сучасного землекористування. Встановлено, що головними функціями землеустрою, в процесі реформування повинні виступати економічні, екологічні та соціальні питання.

**Ключові слова:** землеустрій, економіка землекористування, природокористування, земельні ресурси, раціональне землекористування.

За своєю природою право власності на землю є одним із основних майнових прав. Виступаючи в якості об'єкта права власності, земля отримує особливі правові ознаки: вона стає «майном», тобто тим предметом цивільного, а тепер і земельного права, який відрізняють особливі юридичні ознаки.

Використання власності не повинно шкодити інтересам суспільства, свободі та гідності особистості, погіршувати стан навколишнього середовища. Не залежно від форми власності на землю, її конкретний прояв має бути підпорядкований принципу раціонального землекористування[1].