

*Тимощук О. Ю.*  
*здобувач вищої освіти першого (бакалаврського) рівня*  
*спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»*  
*Науковий керівник: д-р екон. наук., доцент Лаврук В.В.*  
*Подільський державний аграрно-технічний університет*  
*Кам'янець-Подільський, Україна*

## **ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Земельна реформа в Україні триває 25-й рік. Завдяки їй сформовано приватну власність на землю, безоплатно передано громадянам майже 30 млн га землі, створено нові аграрні формування ринкового типу

Відповідно до чинного законодавства обіг земель сільськогосподарського призначення у сучасних умовах провадиться шляхом приватизації земель, купівлі-продажу земельних ділянок, що використовуються для ведення садівництва, відчуження земельних ділянок для суспільних потреб і з мотивів суспільної необхідності, передачі земельних ділянок у спадщину, застави земельних ділянок, передачі земельних ділянок в оренду та використання на праві емфітевзису (**Емфітévзис** — це довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення.). Однак обіг частини земель сільськогосподарського призначення, що використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, заблокований через існування мораторію на їхнє відчуження (п.15 розд. X Земельного кодексу України). Вказане зумовлює використання цих земель переважно на умовах оренди.

Як відомо, ефективність використання при цьому знижується, оскільки орендар не зацікавлений у докорінному поліпшенні земель. Неможливість відчуження земель також негативно впливає на кредитування сільськогосподарського виробництва, яке через свою ризикованість є недоступним взагалі або є занадто дорогим. Мораторій обмежує можливість консолідації земель, що подрібнені внаслідок проведення земельної реформи на

земельні ділянки (паї) невеликого середнього розміру та формування інвестиційно-привабливих земельних масивів для ведення великотоварного виробництва.

Отже, за конституційним право власності майже 7 млн наших громадян тривалий час серйозно обмежується без будь-якої компенсації. У суспільстві надзвичайно сильними є побоювання того, що зняття мораторію призведе до низки негативних наслідків, насамперед створення «латифундій» (велике приватне земельне володіння) через скупку землі за безцінь великими інвесторами. Натомість, зняття мораторію може дати змогу розширити свої земельні володіння невеликим фермерським господарствам. Хоча господарства дрібних фермерів, як правило, є менш ефективними порівняно з великими землевласниками. Такі виробники є набагато більш важливими для суспільства, оскільки саме вони забезпечують збереження поселенської мережі, більш рівномірний перерозподіл суспільного багатства та праці, сприяють покращанню соціальної структури сільських поселень. Пропозиції щодо запровадження обігу права оренди землі як альтернативи зняття мораторію не має належного обґрунтування. Чинним законодавством передбачено відчужуване право користування земельними ділянками для сільськогосподарських потреб – емфітевзис (ст. 407 Цивільного кодексу України). Однак він не став дієвою альтернативою відчуженню і не дає можливості провести необхідну консолідацію подрібнених сільськогосподарських земель. З цих самих мотивів запровадження обігу прав оренди спотворює правову природу вказаного правового титулу і також не може розглядатися як альтернатива зняття мораторію.

Програма дій у сфері розвитку відносин власності на землю та форм господарювання потребує розробки та прийняття низки законів України. Це, зокрема, стосується закону про неприбуткові виробничі селянські об'єднання для врегулювання організаційно-правових створення «латифундій» через скупку землі за безцінь великими інвесторами.

В результаті ми можемо сказати, що в Україні понад 96% сільськогосподарських земель підпадають під дію мораторію; ситуація безпосередньо стосується щонайменше 16% громадян. Найбільша кількість підмораторних земель знаходиться у власності пайовиків - близько 68%. Цими землями люди не можуть розпоряджатися на свій розсуд.

Мораторій стримує розвиток сільської місцевості та сільського господарства, оскільки перешкоджає перерозподілу земельних ресурсів до більш ефективного власнику і виробникові, знижує ціну оренди і доходи власників, а також обмежує доступ до кредитних ресурсів, і тому повинен бути усунутий якомога швидше.

### **Список використаних джерел**

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
2. Сохнич О.А. Проблеми раціоналізації використання земельних угідь. *Землеустрій і кадастр*. 2005. № 3. С. 90–95.
3. Land system change and food security: towards multi-scale URL: <http://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/.../PMC3798044/>. (дата звернення 10.02.2019).
4. Лаврук В. В., Покотильська Н. В., Лаврук О. С. Завдання сучасного землеустрою в системі управління земельними ресурсами та землекористуванням. *Агросвіт*. 2019. № 3. С. 3-10

**Турик Л.А.**

*здобувач вищої освіти другого (магістерського) рівня спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
Науковий керівник: канд. с-г. наук, асистент Трач І. В.  
Подільський державний аграрно-технічний університет  
Кам'янець-Подільський, Україна*

### **ВИКОРИСТАННЯ ГІС В УПРАВЛІННІ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ**

На межі 70-80-х років ХХ століття, світове співтовариство вступило в нову інформаційну епоху свого розвитку, що характеризується переважною, а