

8. Кваша В.М. Поняття «обіг земель» у законодавстві та правовій доктрині України. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Юриспруденція*. 2014. Вип. 7. С. 166–169.

9. Кулинич О.П. До питання про визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних та земельних прав. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2014. Вип. 197. Ч. 2. С. 182–190.

10. Пейчев К.П. Земельна ділянка як об'єкт обігу та складна річ. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна: Серія «ПРАВО»*. Вип. № 9. 2011. С. 183–187.

11. Полуяхтов И.А. Гражданский оборот имущественных прав : дисс. к. ю. н. : специальность 12.00.03. Екатеринбург, 2002. 183 с.

12. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14/>.

13. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. Київ : ННЦ ІАЕ, 2006. 396 с

14. Сліпченко А.С. Способи та форми цивільного обороту речей : автореф. дис. к. ю. н. ; спеціальність 12.00.03. Харків : Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна, 2019. 20 с.

15. Сліпченко А.С. Сутність та ознаки цивільного обороту. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Серія «Право»*. 2017. Вип. 23. С. 129–132

16. Сліпченко А.С. Значення дефініції «цивільний оборот» у юриспруденції. *Вісник Національної академії правових наук України*. № 1(88). 2017. С. 201–210.

17. Ходико Ю.Є. Співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка» в аспекті визначення предмета договору іпотеки. *Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства : матеріали міжнар. наук.-практ. конф.* (16 берез. 2012 р., Харків). Харків : Право, 2012. С. 279–281.

18. Цвігун І. Особливості земельної ділянки як об'єкта іпотечних відносин: теоретичний та практичний аспекти. *Актуальні проблеми правознавства*. 2017. Вип. 4. С. 246–252.

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2019.4-1.40>

СПИВАК І.В.

ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТА РИЗИКИ

Ця стаття присвячена дослідженню досвіду Сполучених Штатів Америки та країн Європейського Союзу (Французької Республіки, Польської Республіки, Литовської Республіки, Федеративної Республіки Німеччина та інших), законотворчої діяльності зазначених держав, Декларації ООН про права селян та інших людей, що працюють у сільському господарстві від 2018 р., Протоколу 1 Конвенції про захист прав і основоположних свобод людини, Акта про власність на землю від 1862 р., а також Конституції України, Земельного кодексу України, законопроекту № 2178-10 від 10.10.2019 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», проекту закону № 2194 від 01.10.2019 р. «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» та інших нормативно-правових актів.

Визнано, що запроваджений у 2001 р. мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення суперечить положенням ст. 1 «Право на вільне володіння майном» Протоколу 1 Конвенції про захист прав і основоположних свобод

© СПИВАК І.В. – старший викладач кафедри господарського та адміністративного права (Національний технічний університет України «Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»)

людини та положенням ст.ст. 14, 22, 43 Конституції України.

Визнано, що скасування мораторію на купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення несе ризики: 1) спрямування наявних фінансових ресурсів не на розвиток господарства, а на придбання земель сільськогосподарського призначення через відсутність доступу фермерів до дешевих кредитів (як у країнах ЄС – 3% річних); 2) землевласники можуть різко підвищити орендну плату, що особливо негативно вплине на малих фермерів; 3) введення інституту публічних реєстраторів без належного нагляду може призвести до різкого збільшення рейдерства в цій сфері.

Статтею визнано нагальну потребу у легітимізації купівлі-продажу земель сільськогосподарського у зв'язку з існуванням де-факто в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення через застосування різних «тіньових» схем.

У статті зроблено висновок стосовно основних засад функціонування в Україні цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення: інвентаризація всіх земель сільськогосподарського призначення в межах України; введення мораторію на продаж земель іноземцям; забезпечення прозорості ринку та впровадження механізму запобігання спекуляціям; обмеження площі земель сільськогосподарського призначення, що набув один власник; створення Державного земельного банку (Земельного іпотечного банку); надання землевласнику права в односторонньому порядку припиняти дію довгострокових договорів (оренди та емфітевзису).

Ключові слова: *земельна реформа, земельні відносини, мораторій на продаж землі, право власності на землю, обіг земель, Земельний кодекс України, землі сільськогосподарського призначення.*

The article is devoted study of the experience of the United States of America and the European Union (France, Poland, Lithuania, the Federal Republic of Germany and others), the lawmaking activities of those countries, and the UN Declaration on the Rights of Peasants and Other Persons Working in Agriculture since 2018. Protocol 1 of the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, the Land Property Act of 1862, as well as the Constitution of Ukraine, Land Code of Ukraine, Bill No. 2178-10 of 10.10.19. “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Circulation of Agricultural Lands”, Draft Law No. 2194 of 01.10.19. “On Amendments to the Land Code of Ukraine and other legislative acts on improvement of the system of management and deregulation in the sphere of land relations” and other normative legal acts.

It is recognized that the moratorium on the purchase – sale of agricultural lands introduced in 2001 contravenes the provisions of Article 1 of the Convention on the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms and Article 14,22,43 of the Constitution of Ukraine.

It has been realized that there is a moratorium of the purchase – sale of agricultural lands, it carries risks such as: 1) direct allocation of obvious financial resources not for the development of agriculture, of agricultural land due to the lack of access to cheap credit for farmers (As in EU countries – 3% of the total); 2) landowners can very quickly increase the rent, which has a negative impact on the farmers; 3) the introduction of the institute of public registrars without due diligence can lead up to a very wide range of raids in these areas.

The article acknowledges the urgent need to legitimize the purchase – sale of agricultural lands due to the existence of a de-facto agricultural land market in Ukraine through the application of various “shadow” schemes.

The article concludes on the basic principles of functioning of the civilized agricultural land market in Ukraine: inventory of all agricultural lands within Ukraine; the introduction of a moratorium on the sale of land to foreigners; ensure market transparency and put in place a mechanism to prevent speculation; limitation of the area of agricultural lands that can be acquired by one owner; creation of the State Land Bank (Land Mortgage Bank; granting the landowner the rights to unilaterally terminate long-term contracts (leases and emphyseuses).

Key words: *land reform, land relations, moratorium to the sale of land, right of ownership of land, land circulation, the land code of Ukraine, agricultural lands.*

Вступ. Із набуттям Україною членства у СОТ підвищився рівень її інтеграції до світо-

вої торгівлі, а з укладанням Угоди про асоціацію Україна стає учасником загальноєвропейського процесу. Цим зумовлюється об'єктивна необхідність нормативного регулювання у всіх сферах суспільно-політичного та економічного життя нашої країни, про що свідчить Дорожня Карта євроінтеграційних реформ (зокрема в економічній сфері) [1; 5].

Належне функціонування Зони вільної торгівлі значною мірою залежить від ефективної економічної політики держави (зокрема в аграрному секторі) та завершення однієї з ключових реформ – земельної реформи, стрижень якої – трансформація земельних відносин в Україні на кшталт європейських.

Найбільш суперечливими етапами земельної реформи в Україні є, напевно, введення мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, а потім запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

Незважаючи на те, що теоретичні та практичні аспекти запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення досліджувались упродовж реалізації земельної реформи науковцями у працях таких науковців, як П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко, А.М. Ріпенко, В.М. Заяць, Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківська та деяких інших, вбачається, що рівень розробленості проблеми є замалим.

Постановка завдання. Метою статті є виявлення на основі дослідження європейських практик та аналізу нормативно-правових актів можливих ризиків запровадження в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення, а також визначення основних засад, що здатні забезпечити функціонування цивілізованого ринку та сприяти перетворенню України на потужну державу з розвинутим аграрним сектором економіки.

Результати дослідження. Ще одним етапом у реформуванні земельних відносин в Україні стало ухвалення 25 жовтня 2001 р. Земельного кодексу України, в розділі Х якого («Перехідні положення») передбачено тимчасову заборону на купівлю-продаж або в інший спосіб відчуження землі сільськогосподарського призначення, зміну їх цільового призначення та внесення до статутного капіталу підприємств [2]. Ця відтермінована заборона отримала назву «мораторій на купівлю-продаж на земель сільськогосподарського призначення». Багато юристів – фахівців із земельного права (зокрема А.М. Мірошниченко та П.Ф. Кулинич) дають різко негативну оцінку мораторію, негативною особливістю якого є перехід ринку земель сільськогосподарського призначення в «тінь», тобто формування нелегального ринку щодо їх скupuвання [3, с. 151] з використанням різних схем (обмін паїв, що не виділені в натурі – ділянку розміром 1 га на ділянку розміром 3 га; шляхом одночасного укладання договору емфітевзису та спадкового договору). Мораторій суперечить положенням ст.ст. 14, 22 Конституції України, згідно з якими гарантується право власності на землю та не допускається звуження змісту та обсягу наявних прав під час прийняття нових законів або внесення змін до чинних [4]. Мораторій суперечить положенням ст. 41 Конституції України щодо непорушності одного з основоположних прав – права власності.

Крім того, мораторій суперечить положенням ст. 1 «Право на вільне володіння майном» Протоколу 1 Конвенції про захист прав і основоположних свобод людини [5], з огляду на те, що втручання держави у право власності може бути визнано правомірним лише за умови, що відповідає принципам законності, захисту інтересам суспільства, «справедливої рівноваги» (fair balance test), а за відсутності правомірного суспільного інтересу і справедливої компенсації позбавляє власників земель сільськогосподарського призначення права розпоряджатися своїм майном із максимальною вигодою для себе. На підтвердження цього в 2018 р. Європейський суд із прав людини ухвалив рішення у справі «Зеленчук та Цицюра проти України», яким визначив, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення порушує права людини, зокрема українців – власників земель сільськогосподарського призначення, право розпоряджатися власним майном [6].

З одного боку, якщо Україна знехтує рішенням Європейського суду з прав людини, то це дуже зашкодить її іміджу як учаснику загальноєвропейського процесу, а з іншого боку – ст. 13 Конституції України визначено, що земля є об'єктом права власності Українського народу. На думку екс-судді Конституційного суду України (2006–2015 рр.) В. Шишкіна, Конституційний суд України не може зняти мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, оскільки це рішення є політичним, а аналізу політичних рішень не належить до компетенції Суду [7]. Крім того, природний ресурс «земля» є основним національним багатством, отже, вона є не просто товаром, а тому має продаватися не сама земля сільськогосподарського призначення, а, як в деяких країнах Європи, право на користування землею.

Експерт Групи стратегічних радників підтримки реформ в Україні О. Шкурла вважає, що

ринок землі важливо «зрушити з мертвої точки», а на думку експерта Центру соціально-економічних досліджень “Case Україна”, ринок землі де-факто в Україні вже існує (за звітом Світового банку станом на липень 2017 р. було здійснено понад 3,5 млн транзакцій із земельними ділянками, майже 9% з них – землі сільськогосподарського призначення) [8].

В Україні механізми реалізації прав власності на землю обмежені законодавством, що є головною перешкодою у процесі становлення ринку землі як складника ринку виробничих ресурсів в аграрному секторі економіки [9, с. 20].

Існування де-факто ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні вимагає легітимізації купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення та ліквідації ситуації «заборонити не можна продати».

Ринок землі визначається англійським науковцем Р. Махоні як механізм, який, за умов відповідного інституційного регулювання, забезпечує перерозподіл прав власності та користування землями у спосіб, що дає змогу використовувати ці активи найбільш економічно ефективно [10].

Обіг земель розглядається як рух земельних ділянок між суб'єктами земельних відносин (фізичними особами, юридичними особами та державою). З ним взаємопов'язаний ринок земель сільськогосподарського призначення, що являє собою систему, в якій здійснюється (реалізується) обіг (рух) земель сільськогосподарського призначення [11, с. 76].

Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні видається неминучим (з огляду на збереження приватної власності на землі), хоча, як справедливо зазначають Ю.О. Лупенко та О.В. Ходаківська, «на нинішньому етапі Україна ще не готова до запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення, насамперед, через відсутність необхідних регуляторів і несформованість відповідних інститутів для його ефективного й прозорого функціонування» [12, с. 13]. Так, відсутній досконалий Державний земельний кадастр (станом на 2018 р. з 29 млн га державних земель сільськогосподарського призначення відомості є щодо 6,4 млн га; відсутній аудит земельних ділянок, не інвентаризована й значна кількість земель, що перебуває у приватній власності), а за даними рейтингів Open Data Barometer і Global Open Data Index, Держгеокадастр є одним із найбільш закритих реєстрів, що унеможливає його використання як бази для прийняття управлінських рішень. Крім того, є проблеми з нормальним функціонуванням системи для проведення онлайн-аукціонів, запровадженої Постановою Кабінету Міністрів України № 688 від 21.06.2017 р. «Про деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення».

Крім того, скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення несе такі ризики: 1) спрямування наявних фінансових ресурсів не на розвиток господарства, а на придбання земель сільськогосподарського призначення через відсутність доступу фермерів до дешевих кредитів (як у країнах ЄС – 3% річних); 2) землевласники можуть різко підвищити орендну плату, що особливо негативно вплине на малих фермерів; 3) введення інституту публічних реєстраторів без належного нагляду може призвести до різкого збільшення рейдерства в цій сфері.

Завершальний етап земельної реформи в Україні має позначитись відміною мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення, формуванням транспарентного інструментарію, нормативно-правової бази, оскільки ринок землі має бути належно врегульований.

Однією із спроб (безуспішною) скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення було представлення проекту закону № 5535 «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 13.12.2016 р. [13], та проекту закону № 5535-1 «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 28.12.2016 р. Спільною для нормативно-правових актів була заборона на продаж іноземним громадянам та юридичним особам земель сільськогосподарського призначення, але законопроектом № 5535 передбачалось поетапне запровадження ринку землі (на першому етапі купувати можуть громадяни України, а на другому – фізичні особи – підприємці та юридичні особи), а законопроектом № 5535-1 передбачав одночасного продажу землі як громадянам України, так юридичним особам [14].

Наступною спробою відмінити мораторій є внесення на розгляд Верховної Ради України двох конкуруючих законопроектів: проекту закону № 2178-10 від 10.10.2019 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [15] та проекту закону № 2194 від 01.10.2019 р. «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [16].

Вбачається, що зазначені законопроекти надають перевагу орендарям земельних діля-

нок та іноземцям. Так, законопроект № 2194 не вносить змін до ч. 1 ст. 130, залишаючи редакцію чинного Земельного кодексу України, що надає право іноземцям бути учасниками українських юридичних осіб та фактично бути набувачами землі (покупцями земель сільськогосподарського призначення можуть бути також юридичні особи України, засновницькими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва, а отже, їхні засновники – іноземці отримують змогу купувати землі сільськогосподарського призначення в Україні). Крім того, проектом № 2194 передбачені зміни до ч. 2 та доповнення до ч. 3 ст. 130 Земельного кодексу України щодо заборони власникам ділянок земель сільськогосподарського призначення продавати ділянку без згоди орендаря видаються сумнівними (а як же право вільно розпоряджатися майном?).

Незважаючи на те, що законопроектом № 2178-10 до 01.01.2024 р. заборонено юридичним особам, бенефіціарними власниками (контролерами) яких є іноземці, особи без громадянства, юридичні особи, створені за іншим законодавством, ніж законодавство України, іноземні держави, набувати у власність землі сільськогосподарського призначення, заборона не поширюється на сільськогосподарських товаровиробників, які на момент набрання Законом чинності відповідатимуть таким умовам: користуються земельною ділянкою сільськогосподарського призначення на умовах договору оренди або емфітевзису; зареєстровані як юридична особа не менше як три роки.

Крім того, законопроектом не передбачено випадки, коли засновниками (учасниками) українських юридичних осіб є нерезиденти.

Законопроект № 2178-10 фактично не містить заборони на купівлю земель сільськогосподарського призначення для юридичних осіб, засновниками та учасниками яких є іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні компанії, що не мають статусу бенефіціарних власників (контролерів). Адже заборона на придбання не стосуватиметься тих юридичних осіб, учасниками (засновниками, акціонерами) яких є іноземці, іноземні компанії, за умови, що частка кожного з цих учасників у статутному капіталі української юридичної особи буде становити менше 25%.

Зосереджуючи увагу на положеннях законопроектів № 2178-10 та № 2194, не варто забувати про приховану небезпеку положень прийнятого Верховною Радою України Закону України № 1059 від 20.09.2019 р. «Про внесення змін до деяких актів щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні», яким законодавець доповнив Цивільний кодекс України новим особливим правом власності – правом довірчої власності, яке виникає внаслідок закону або договору (ст. 597-1). В ч. 3 ст. 597-1 Цивільного кодексу України зазначено, що за договором про встановлення довірчої власності одна сторона – власник майна (довірчий засновник) передає майно іншій стороні (довірчому власнику) і з цього моменту право власності особи, яка передала своє майно в довірчу власність, припиняється. Отже, не йдеться про наявність чи відсутність громадянства України в особі, яка може бути довірчим власником; не йдеться і про обмеження законодавством площі земельних ділянок, які можуть перебувати в довірчій власності. Крім того, орендар земельної ділянки, який не є довірчим власником, втрачає право користуватись об'єктом довірчої власності з дня отримання ним повідомлення щодо прийняття довірчим власником рішення про звернення стягнення на зазначений об'єкт.

Крім того, викликає питання положення прийнятого в першому читанні законопроекту № 2178-10 стосовно обмеження загальної площі земельних ділянок одного власника 35% земель територіальної громади, 8% земель відповідної області України та 0,5% земель у межах території України, оскільки в Україні території областей можуть суттєво відрізнятися (так, 8% в Київській області – 225 тис. га, 8% в Закарпатській області – 35 тис. га), а 0,5% від земель в межах України становить лише 212,5 тис. га. До того ж відсутня належна паспортизація земель об'єднаних територіальних громад [17, с. 7].

Видається, зазначену норму варто корегувати з метою запобігання перетворенню України на сільськогосподарський додаток потужних транснаціональних корпорацій.

Як свідчить досвід країн Західної Європи, є різні моделі функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення (з різним ступенем втручання державних органів), але базисом аграрного сектору економіки заможних країн є саме фермерство, а латифундизм притаманний країнам «третього світу». Так, у Німеччині 61% учасників ринку має у власності 5–50 га земель сільськогосподарського призначення і лише третина має більші площі. У Німеччині оренда землі та її продаж мають сприяти державним програмам із розвитку інфраструктури, а у разі укладення договору купівлі земельної ділянки з нефермером, місцева сільська громада має право замінити покупця і придбати цю землю в рамках закону про покращення аграрної структури, а також реалізовані механізми підтримання прозорості ринку завдяки незалежним комісіям експертів з оцінки землі.

У Франції 59% фермерів мають у власності менше 50 га, а ринок землі регулює спільнота

з управління землями і розвитку аграрного сектору SAFER та Мінагрополітики Франції, яке має важелі впливу: звільнення від податку земельних транзакцій за участю SAFER, судовий позов (спеціальні суди з питань оренди земель сільськогосподарського призначення) в разі зниження ціни на виставлену власником ділянку земель с-г. призначення стосовно рівня ринкових цін або за умови набуття ділянки з метою подальшої спекуляції. У Польщі 92% власників земель сільськогосподарського призначення – малі ферми (до 20 га) і лише 1% власників мають 100 га і більше (до 300 га) у власності. Сімейні ферми мають преференції від Агентства сільськогосподарської власності державної казни на купівлю виставлених на продаж земель (тільки через аукціони): можуть у розстрочку на 30 років у разі створення ферми або на 20 років – у разі розширення ферми. У Польщі є обмеження на придбання землі іноземцями – тільки з отриманням дозволу міністра МВС та міністра сільського господарства. Це Агентство здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості і продає перспективним господарствам, молодим сім'ям селян (пріоритет надається тим, хто має необхідну кваліфікацію) [18].

З огляду на зазначене, а також із метою запобігти обезземеленню селян та послабленню продовольчого суверенітету України, видається за доцільне передбачити в законопроекті, що у власності однієї особи можуть перебувати землі сільськогосподарського призначення загальною площею 250 га, дозволити суб'єкту господарювання додатково ще орендувати землі сільськогосподарського призначення загальною площею не більше 250 га. Це дасть змогу уникнути концентрації земель у латифундистів, що здебільшого орієнтовані на експортні культури (соняшник, пшениця, кукурудзи), і має запобігти витисканню з ринку малих та середніх товаровиробників (саме вони забезпечують не менше 50% сільськогосподарської продукції), а відтак, зростанню цін на внутрішньому ринку продовольства та звуження сфери зайнятості сільського населення. Адже за ст.ст. 43, 48 Конституції України селяни мають право на достатній життєвий рівень та право на працю на місцем проживання.

Недарма в 2018 р. ООН було проголошено Десятиліття сімейного фермерства та схвалено Декларацію про права селян та інших людей, що працюють у сільському господарстві. Україна, яка вперше стала членом Ради ООН із прав людини, віддала свій голос «за» (хоча Австралія, Великобританія та Угорщина проголосували «проти»), визнавши тим самим важливу роль малих виробників сільськогосподарської продукції та продуктів харчування, а також збереження сільських громад [19].

Декларацією про права селян та інших людей, що працюють у сільському господарстві, визначено, що є потреба захищати права селян на землю, продовольчий суверенітет, збереження традиційних знань, насіння та технологій, біорізноманіття.

Право на землю стосується доступу до фінансових ресурсів, до користування землею сільськогосподарського призначення, що є необхідними для реалізації прав громадянина на достатній рівень життя, а також права на захист від примусового виселення, забруднення та руйнування водойм: право на продовольчий суверенітет – право народів на здорові і відповідні їх традиційній культурі харчування продукти харчування, що вироблені соціально справедливими та науково обґрунтованими екологічними методами. Це передбачає право селян на участь у прийнятті рішень щодо формування власних продовольчих і сільськогосподарських систем. Право на гідний дохід та засоби існування означає право на гідний рівень життя.

Вищезазначене зумовлює потребу у високому ступені регламентації ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Отже, держава має розробити таку нормативно-правову базу та запобіжні механізми, щоб ринок був цивілізований, а не асоціювався з часами Дикого Заходу у США, хоча розділом 2 Акта про власність на землю від 1862 р. були передбачені певні запобіжники: особа, що бажала придбати землю, мала надати письмові докази (під присягою) своєї служби в армії чи флоті США, а також стосовно того, що ніколи не направляла зброю проти уряду США та не надавала допомогу та підтримку ворогам США, а також стосовно того, що земля купується з метою обробітку цією особою [20].

Висновки. Спираючись на європейські практики та аналіз зазначених вище нормативно-правових актів, виділимо основні засади запровадження в Україні цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення:

- 1) інвентаризація всіх земель сільськогосподарського призначення в межах України;
- 2) введення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення іноземцям, особам без громадянства та іноземним державам (у тому числі засновникам, учасникам агрохолдингів) строком на 15 років із моменту відкриття ринку землі;
- 3) забезпечення прозорості ринку та впровадження механізму запобігання спекуляціям;

4) обмеження площу земель сільськогосподарського призначення, що може бути один власник 250 га, та передбачення в нормах, що унеможливають велику концентрацію земель у будь-який спосіб;

5) забезпечення фермерів довгостроковими кредитами під заставу землі (принаймні на 25 років під 3–5% річних);

6) вдосконалення механізму іпотеки з реєстрацією за місцем розташування земельної ділянки;

7) надання землевласнику права в односторонньому порядку припиняти дію довгострокових договорів (оренди та емфітевзису);

8) створення Державного земельного банку (Земельного іпотечного банку тощо), який має скуповувати земельні ділянки в тих власників, які не мають бажання займатися виробництвом сільськогосподарської продукції, а також надавати допомогу малим фермерам;

9) розроблення дієвого механізму ціноутворення;

10) забезпечення державного протекціонізму інтересів національних землевласників (особливо сімейних ферм);

11) забезпечення зайнятості сільського населення.

Список використаних джерел:

1. Дорожня карта євро інтеграційних реформ-2015. Інфографіка. URL: <http://eu.prostir.ua/news/267087.html>

2. Земельний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 3 червня 2019 р.: (офіц. текст). Київ : ПАЛІВОДА А.В., 2019. 160 с.

3. Рипенко А.И. Современные земельные правоотношения: проблемы и пути их решения. Пособие для практиков и теоретиков. 3-е изд., справ. и доп. Київ : ВД “Дакор”, 2016. 306 с.

4. Конституція України від 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

5. Огляд практики Європейського суду з прав людини: Норми та стандарти Конвенції про захист прав і основних свобод людини. Міністерство юстиції України. Київ : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. 64 с.

6. Case of Zelenchuk and Tsy4syura v. Ukraine (application no. 846/16 and 1075/16). URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/22/05/2018>.

7. Шишкін В. Конституційний суд не може зняти мораторій, бо це політичне рішення. URL: <http://Agro.Polit.com>

8. URL: <http://www.bbc.com/>

9. Заяць В.М. Економічні передумови законодавчого врегулювання ринкових операцій із земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. *Економіка АПК*. 2007. № 6. С. 19–25.

10. Maconej, R., Dale, P. Land markets – Why are they required and how will they develop? (2016). International Federation of Surveyors. Vol. 11. Pp. 1–108.

11. Юрченко І.В. Ринок земель сільськогосподарського призначення як об’єкт теоретичного дослідження. *Землеустрій і кадастр*. 2013. № 2. С. 73–76.

12. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 5–15.

13. Про обіг земель сільськогосподарського призначення : Закон України № 5535 від 13.12.2016 р. URL: <http://search.ligazakon.ua/link1>

14. Про обіг земель сільськогосподарського призначення : Закон України № 5535-1 від 28.12.2016 р. URL: <http://search.ligazakon.ua/link1>

15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України № 2178-10 від 10.10.2019 р. URL: <http://search.ligazakon.ua/link1>

16. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України № 2194 від 01.10.2019 р. URL: <http://search.ligazakon.ua/link1>

17. Ильченко В. Земельный Рубикон перейден. *Зеркало недели*. 2019. № 43-44 (439-440). С. 7.

18. URL: www.epravda.com.ua

19. Декларация ООН про права селян та інших людей, що працюють в сільському господарстві від 2018 р. URL: <http://urdn.org/prava-seljan-istoricnij>

20. Акт про власність на землю від 1862 р. URL: <https://ru.m.wikipedia.org>.