

УДК 332.74

## РИНОК ЗЕМЛІ: ЧИ ГОТОВА УКРАЇНА ДО НЬОГО ТА ЯКІ НАСЛІДКИ НЕСЕ ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ

Сальникова Т.В., Колеснік Є.О., Сіліна І.С.

Університет митної справи та фінансів

У статті йде мова про можливість зняття мораторію на продаж землі, наслідки, до яких може призвести дане рішення. З одного боку, землю можна розглядати як товар, який повинен продаватись та купуватись. Однак, з іншого – економічна ситуація в країні досить напружена та складна, тому, чи варто саме зараз вводити такий важливий для кожного громадянина закон? На сьогоднішній день Україна – єдина демократична держава в світі, де власники землі не здатні вільно розпоряджатися своїм майном. Люди, в чий власності є земля сільськогосподарського призначення, вже 15 років не можуть її продати. Дія мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення уповільнює процес формування ринку землі. Проаналізовано та зроблено порівняння деяких показників ринків землі в європейських країнах. Розглянуто перспективи створення ринку земель в Україні. Визначено можливість його створення в даний час. Сформульовано умови, за яких можлива побудова ринку землі в Україні.

**Ключові слова:** ринок землі, аграрний сектор, мораторій, агрохолдинг, емфітевзис, орендна плата, право власності.

**Постановка проблеми.** Соціально-економічний розвиток України характеризується кризовими процесами, зниженням основних показників, необхідністю зміни підходів до функціонування провідних галузей виробництва. Особливого значення набуває впровадження та розвиток ринку землі, який являє собою один з основних факторів впливу на ефективність діяльності держави. Україна має великий аграрний потенціал завдяки найбільшим запасам чорноземів, тому формування цивілізованого ринку землі є однією з головних проблем сьогоднішньої економіки держави.

**Аналіз останніх досліджень.** Перспективам та проблемам впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення присвячені наукові праці А. С. Даниленка, І. Г. Кириленка, П. І. Гайдучького, Ю. О. Лупенка та ін. Однак, до сьогоднішнього дня не існує єдиної думки, щодо моделі ринку сільськогосподарських земель в Україні.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Уперше мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні оголосили ще в 2002 році як тимчасовий

захід, термін дії якого постійно продовжували – остання така заборона діє до 1 січня 2018 року. Тема зняття мораторію безліч разів піднімалася експертами та політиками протягом останніх років. Проте повноцінного рішення щодо стратегії у цьому питанні досі немає.

**Мета статті.** Проаналізувати перспективи впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, розглянути позитивні та негативні наслідки зняття мораторію на купівлю – продаж земель сільськогосподарського призначення, визначити шляхи запобігання можливих проблем та шляхів реформування земельних відносин в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні.

На шляху європейського розвитку все частіше постає питання щодо права власності, яке закріплене статтею 13 Конституції України. Відповідно до цієї статті, держава охороняє право власності та забезпечує рівність усіх суб'єктів права власності перед законом. Що стосується

права власності на землю, то протягом 15 років власники земель позбавлені права вільно розпоряджатися своїм майном.

Верховна рада прийняла в цілому законопроект щодо продовження мораторію на продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2018 року.

«Цей ринок має бути прозорим і справедливим, конкурентним і ефективним, він має унеможливити будь-які тіньові обороти із землею. Саме тому є необхідність продовжити мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до належного законодавчого забезпечення запровадження і регулювання обігу земель, але не раніше 1 січня 2018 року», – йдеться у пояснювальній записці до законопроекту [10].

Згідно з законодавством України власникам паїв дозволяється здавати паї в оренду, обмінювати на іншу земельну ділянку, залишати пай у спадок. Однак їм забороняється продавати ділянки, змінювати їх цільове призначення, вносити права на земельну частку до статутних капіталів господарських товариств та віддавати у заставу.

У ст. 14 Конституції зазначається, що земля – основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [5]. Разом з тим, ст. 22 Конституції України забороняє обмежувати зміст та обсяг існуючих прав і свобод при прийнятті нових законів або внесенні змін в існуючі [5].

Проте саме таке зменшення прав і відбулося при введенні мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення, в результаті чого власники сільськогосподарських угідь, на відміну від власників земель інших категорій, не можуть повноцінно розпоряджатися своєю власністю.

Зазначимо, що мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення регулюється Земельним кодексом України, в п. 15 Перехідних положень якого впроваджено заборону на відчуження земель сільськогосподарського призначення до вступу в дію закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 01 січня 2018 року [3].

Земельний мораторій суперечить як положенням ст. 14, 22 Конституції України, до того ж і Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (п. 1 ст. 1 Протокол 1), бо за відсутності правомірного суспільного інтересу і справедливої компенсації позбавляє власників сільськогосподарських угідь можливості отримувати економічний ефект від їх власності [4].

Не зважаючи на це, Міжнародний валютний фонд (МВФ) висунув ряд нових вимог до української влади, серед яких є необхідність відкрити ринок землі в Україні до кінця березня 2017 року. Про це повідомляється в проекті Меморандуму про економічну та фінансову політику [7].

Сільське господарство – одна з найперспективніших галузей економіки України. Агросектор генерує приблизно 32% ВВП і створює робочі місця для мільйонів українців. 40% валової виручки, яка надходить в країну, виробляється саме в аграрному секторі. Кваліфікована та недорога робоча сила створює конкурентні переваги порівняно з виробниками Європи [15].

Українська земля є досить привабливою як для українських, так і для іноземних компаній з точки зору ведення сільського господарства. На жаль, українці не мають стільки коштів на придбання землі, а це значить, що купити її зможе тільки іноземець. Існує ризик іноземного загарбництва. Для того, щоб не залишитися зовсім без одного з найважливіших ресурсів країни, необхідно дочекатися моменту, коли саме українці зможуть собі дозволити придбати землю за досить високою ціною.

На сьогоднішній день ціна на українську землю не досягла європейської, однак, якість українського чорнозему набагато вища, ніж, наприклад, у Франції чи Німеччині. Таким чином, що отримає власник з її продажу? Суму, яка буде витрачена за кілька років. Селяни ризикують залишитися ні з чим. Якщо зараз запустити ринок землі, то більша частина всіх об'єктів опиниться в руках незначної кількості осіб, тобто в 20 багатих людей та агрохолдингів.

Однак не весь великий агробізнес одразу почне купувати землі. Їм вигідніше сплачувати 700–800 грн. орендної плати на рік, ніж за десятки тисяч купувати землю, хоча прибуток будуть отримувати такий самий, як і до купівлі.

Не слід забувати і про способи нелегального продажу землі, який однозначно буде застосовуватись для уникнення сплати податків, а це в свою чергу негативно відобразиться на економіці держави.

Найдорожче землю оцінюють на Мальті. Тут один гектар коштує 181282 долари, найдешевша земля у Росії – 1140 доларів (див. рис. 1).

Ціни продажу на добре розвинених ринках приблизно рівняються величині капіталізації економічної віддачі від оренди землі. Таким чином, у країнах з низькими процентними ставками й більш доступними кредитами ціни на землю будуть вище. Крім процентної ставки, більш високий рівень захисту прав власності на землю буде сприяти більш високим цінам.

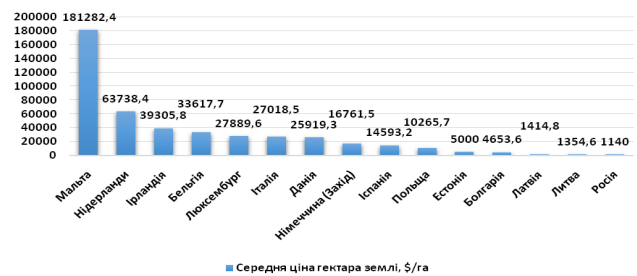


Рис. 1. Середні ціни одного гектара землі в країнах світу за 2016 р.

Розроблено авторами за даними: [13]

Якщо в Україні співвідношення орендних ставок і цін буде таким же, як у ЄС, варто очікувати, що середня ціна на землю буде становити \$2990 за гектар [11]. За даними IMF Group Ukraine (Незалежна макроекономічна прогнозна організація в Україні) очікувана ціна за 1 га сільськогосподарських угідь у 1 рік після скасування мораторію на продаж землі становитиме 1337 дол. США та з кожним роком зростатиме (див. рис. 2).

Станом на 3 березня 2016 року нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь в Україні становить 25773,14 грн, за даними ста-

тистичного щорічника «Моніторинг земельних відносин в Україні».

На даний час в Україні поширені орендні відносини, причина виникнення яких – дія мораторію протягом 15 років. Орендні відносини ґрунтуються на договорах, яких укладено 4,7 млн. загальною площею 16,6 млн. га, що становить половину всіх земель приватної форми власності. Крім того, укладено близько 56 тис. договорів оренди державних сільгоспземель загальною площею близько 2,5 млн. га, що становить чверть усього державного земельного банку (рис. 3) [6].

Ситуація у сфері орендних земельних відносин значно погіршилася з прийняттям у квітні 2015 року Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» № 191-VIII, яким дозволено передавати землі особистих селянських господарств в оренду агрохолдингам, встановлено мінімальні строки оренди в сім років та скасовано еколого-економічні обґрунтування сівозмін [6]. Це призводить до вирощування товаровиробниками високомаржинальних культур, які виснажують землі, позбавляючи ґрунт поживних речовин.

В Україні 7 млн. людей мають приватизовану землю. Понад 1 мільйон власників земельних паїв уже померли. За даними дослідження USAID «Проект АгроІнвест», власники паїв – люди старші за 50 років (79%) та 60 років (43%). Власники паїв: пенсіонер – 60%, безробітний – 10%, підприємець або зайнятий поза сільськогосподарською сферою – 2%, службовець, працівник соціальної сфери – 9,8%, сільський голова – 0,6%. Лише 13,8% – власники паїв, які працюють у сільськогосподарській сфері: головний спеціаліст, само зайнятий, працівник у с/г. Оренда землі за місяць у середньому становить 100 грн./га [2].

В середньому по Україні громадяни-власники паїв у 2016 році отримали 1093,4 грн. за гектар. У 2015 році цей показник склав 862 грн./га.

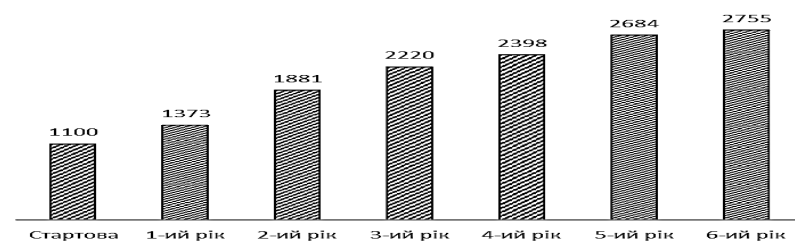


Рис. 2. Очікувана ціна 1 га землі, \$

Розроблено авторами за даними: [8]



Рис. 3. Оренда земель сільськогосподарського призначення приватної та державної форм власності в Україні, 2015 р.

Розроблено авторами за даними: [6]

«Середня орендна плата за рік зросла на 27%. Це дуже непогана динаміка. Але у абсолютних цифрах вартість оренди все ще залишається критично низькою та непорівнянною із доданою вартістю, яку генерує земля», – відзначив перший заступник міністра аграрної політики та продовольства України М. Мартинюк.

Найвища орендна плата – в Полтавській (2243,2 грн./га), Черкаській (2215,5 грн./га) та Харківській (1603 грн./га) областях. Найдешевше користування землею обходилося в Київській (533,4 грн./га), Закарпатській (596 грн./га) та Тернопільській (672,3 грн./га) областях. Загальна площа сільгоспземель, переданих в оренду за договорами, складає 16,5 млн. гектарів.

Середня вартість оренди державних земель значно зросла після запровадження практики передачі ділянок у користування через механізм аукціонів та склала у 2016 році 2249,8 грн./га. У середньому за останній рік державні землі здавалися в оренду майже вдвічі дорожче, ніж приватні. Це нетипове для держсектору перевищення в ефективності приватних власників пояснюється впровадженням загальної практики передачі земель в користування виключно на відкритих земельних торгах [1].

Тіньовий ринок обігу сільськогосподарських земель у 2017 році складатиме 10-12 млрд. грн., по це йдеться у повідомленні Асоціації «Український клуб аграрного бізнесу».

За підрахунками УКАБу, які були здійснені на основі статистичної інформації від Міністерства юстиції, до кінця 2016 року лише за допомогою емфітевзису (права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке посвідчується договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою) було оформлено близько 14 тис. договорів оренди (площею 65 тис. га землі), що у порівнянні із 2015 роком більше на 80% [16].

Такі ж площі за підрахунками експертів будуть оформлені шляхом довгострокової оренди на 50 років. Лідерами у переоформленні є Одеська, Полтавська та Сумська області, де до кінця року буде оформлено близько 5 тис. договорів, що сумарно складає 20 тис. га землі. Такий розвиток подій на земельному ринку свідчить про активізацію тіньових схем, адже оформлення договорів на 50 років та емфітевзису означає продаж земельних ділянок.

За прогнозами експертів, у 2017 році буде укладено близько 40 тис. договорів емфітевзису та аналогічну кількість договорів на 50 років загальною площею 300 тис. га, що становить площу с/г угідь Чернівецької області.

Через тіньові або напівтіньові схеми купівлі землі у деяких регіонах України у найближчі 5-7 років до 80% українських земель можуть змінити права власників шляхом емфітевзису або договорів оренди на 50 років [14].

Більшість учасників ринку уже сьогодні готуються до зняття мораторію на продаж сільськогосподарської землі. Про це на юридичному практикумі «Практичні аспекти ефективного агробізнесу в нових реаліях підготовки до зняття мораторію» в рамках Зимового зернового конгресу, розповів адвокат, керуючий партнера ALEXANDROV & PARTNERS Д. Александров.

«Зняття мораторію – це реалії майбутнього», – стверджує експерт.

За його словами, алгоритм купівлі землі інвесторами включатиме етапи: пошук господарства більшої площі, купівля корпоративних прав, вивчення договорів, переговори з кожним пайовиком, поетапний викуп.

На введення такого плану в дію необхідно буде 3 роки з можливістю викупу 80% земель. Як і в інших країнах, запуск ринку землі – це залучення близько \$10 млрд інвестицій в економіку країни упродовж перших 2-3 років. Це буде значним драйвером для економічного зростання.

Українські фермери зможуть експортувати більше продукції, яка матиме більшу додану вартість. Це дозволить маленьким фермерським господарствам перейти від вирощування технічних культур до вирощування садів, ягід чи до органічного виробництва. Після запуску ринку землі у них з'явиться оборотний капітал. Також вони матимуть змогу здати свою землю в заставу, отримати позики, щоб закупити обладнання. Голова Європейської бізнес асоціації Томаш Фіала стверджує, що після запуску ринку землі економіка країни буде показувати +5 приросту ВВП [9].

Розвитку ринку сільськогосподарських земель заважають такі чинники:

- небезпека спекуляцій земельними ділянками, коли значні площі земель скуповуватимуться фінансовими спекулянтами;
- зміна цільового призначення та урбанізації сільськогосподарських земель, що призведе до зростання цін на аграрну продукцію;
- недовіра до державних органів влади через їх високу корумпованість;
- брак коштів для придбання землі і страх перед конкуренцією з аграрними холдингами;
- скуповування земель сільськогосподарсько-го призначення іноземними державами.
- незаконне та тіньове використання землі;
- відсутність економічного та правового визначення паїв;
- недосконалість Земельного Кодексу України;
- корупція у галузі земельних відносин.

Для уникнення помилок в побудові ринку землі слід звернутись до світового досвіду. Розглянемо детальніше ринок землі у світі.

1) право на придбання земельної ділянки для ведення сільського господарства як правило надається фізичним особам, які проживають на території придбаних земель або неподалік (у Данії ця територія – 10–25 км);

2) покупці, як окрема фізична особа, так і, можливо, кожен член різних сільськогосподарських об'єднань, зобов'язані працювати безпосередньо на цій землі, на своїх сімейних фермах чи господарствах;

3) важлива вимога до покупців – наявність диплому про сільськогосподарську освіту чи інший

професійний документ, встановлений термін професійного стажу (у Франції це 5 років), наявність засобів виробництва чи худоби, птиці, свиней;

4) заборона або обмеження на придбання землі іноземцями. В одних країнах вона визначена законодавством національного рівня (ЄС, Японія, Австралія), в інших – регіонального (США, Канада);

5) нормування мінімальних і максимальних розмірів господарств на законодавчому рівні: у Німеччині максимальна ділянка (власна чи орендована) становить 400–500 га (залежно від федеральних земель), у Польщі – до 300 га, в Іспанії – до 100 га, у Данії – верхня межа 150 га;

6) у багатьох країнах розмір землекористування пов'язується з ефективною зайнятістю працівників, членів фермерських чи сімейних господарств. Наприклад, у Швейцарії максимальною вважається 1 ділянка, яка забезпечує рівень доходу трьох осіб, котрі зайняті її обробитком, у Франції – двох (середній розмір ділянки в країні – 25 га);

7) регуляторна державна політика спільно із державною фінансовою підтримкою. Держава стає партнером для фермерів, гарантом довгострокового кредитування, бажано держбанками, із компенсацією 50–70% банківської відсоткової ставки. Схожа модель – у США, Канаді, Мексиці, Болівії, Венесуелі.

У Чилі викуплені та експропрійовані землі передавалися сільським сім'ям із оплатою у розстрочку. В Бразилії держава викупила 18 млн. га. угідь, на яких створено 285 тис. фермерських господарств. І такі приклади світової практики щодо чинного ринку землі та її оренди можна наводити й наводити [6].

В Україні на даний час існує низка невирішених питань перед тим як знімати мораторій на продаж землі. Яким повинен бути майбутній ринок землі?

По-перше, необхідно заборонити приватизацію українських земель іноземцями та юридичними особами. Українські фермери через нестачу грошей не здатні купувати землю, а за юридичною особою може стояти хто завгодно, зокрема й іноземець.

По-друге, встановити чіткі межі у наданні певної кількості земель в одні руки. Дозволити купувати земельну ділянку з певним обмеженням у кількості гектар лише фізичній особі. Наприклад, у ЄС основним критерієм того, скільки може бути землі у фермера, є кілька показників: чи належить він до середнього класу, чи буде працювати на землі, яку придбає, чи здасть фермеру в оренду і все життя отримуватиме з неї кошти, не працюючи самостійно [2].

По-третє, застосування пріоритетного порядку. Повинно бути чітке розуміння того, кому дозволяти купувати землю.

По-четверте, провести облік земель сільськогосподарського призначення.

По-п'яте, провести оцінку земель, визначення її якості для встановлення реальної, фіксованої ціни.

По-шосте, створити орган, який проводитиме контроль за збереженням якості, кількості та використання землі за призначенням.

За прогнозами на 5–10 років тільки прямі інвестиції в придбання землі можуть скласти 25–50 млрд. дол. США. Приблизно такі ж суми мо-

жуть бути надані у вигляді фінансування під заставу землі. До 85% від цього фінансування може піти на розвиток малого та середнього підприємництва на селі. При таких інвестиційних обсягах та відповідній корекції податкових питань, податок на сільськогосподарські землі може щорічно принести в бюджет за цей період 50-60 млрд. грн., податок на операції із землею 5-10 млрд. грн., податки від економічної діяльності пов'язаних бізнесів та загального зростання економічної активності сільського населення – ще 10-20 млрд. грн.

Ще один ефект – створення нових робочих місць. Збільшення прямих інвестицій має прямий ефект на збільшення кількості працівників. Стандартної для всіх галузей залежності немає, але у випадку з відкриттям ринку земель буде працювати наступна формула: \$1 млн. додаткових прямих інвестицій приносить близько 20-30 додаткових робочих місць. Отже, кумулятивний ефект в агросекторі за 10 років може скласти приблизно 1-1,5 млн. робочих місць [15].

Відкриття ринку землі сьогодні вимагає прийняття багатьох зважених та добре обдуманих рішень. Треба бути вкрай обережними, розглянути всі негативні та позитивні наслідки цього впровадження. А зробити це зможе лише держава за допомогою контролю та застосуванню заходів, які «змусять» власників використовувати землі цілеспрямовано та за призначенням» [2].

**Висновок.** Розгляд та аналіз сучасного соціально-економічного стану України та доцільності скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення дозволив зробити наступні висновки.

Скасування мораторію не уникнути, так як в більшості європейських країн давно функціонує ринок землі. Залишається лише одне питання: «коли необхідно його впроваджувати?». Необхідно розробити цілий ряд певних правил та законів для отримання найбільш вигідного та ефективного результату як для держави, так і для всіх учасників земельного ринку.

### Список літератури:

1. Відкритий ринок землі стане одним із драйверів зростання вартості оренди [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://agroportal.ua/ua/news/ukraina/martynuk-otkrytyi-rynok-zemli-stanet-odnim-iz-draiverov-rosta-stoimosti-arendy/>
2. Земельна епопея у 25 років, або Як безпечно відкрити ринок землі? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agropolit.com/spetsproekty/137-zemelna-epopeya-u-25-rokiv-abo-yak-bezpechno-vidkriti-rinok-zemli>
3. Земельний Кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
4. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995\\_004](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_004)
5. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
6. Мартинюк М. П. Економічні передумови та моделі запуску ринку земель в Україні / М. П. Мартинюк // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 16-21.
7. МВФ вимагає відкрити ринок землі в Україні до кінця березня 2017 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://grushevskogo5.com/interview>
8. Незалежна макроекономічна прогнозна організація в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://imfgroup.com.ua>
9. Останній шанс для ринку землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://biz.nv.ua/ukr/bizinterview/ostannij-shans-dlja-rinku-zemli-deputati-pozivajutsja-do-konstitutsijnogo-sudu-603634.html>
10. Проект Закону про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=60199](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60199)
11. Ринки землі у Європі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://gvizdivtsi.org.ua>
12. Ринок землі чи маніпуляція свідомістю суспільства? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agropolit.com/blog/160-rinok-zemli-chi-manipulyatsiya-svidomistyu-suspilstva>
13. Скільки коштує земля у Європі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dyvys.info/2016/09/30/skilky-koshtuye-zemlya-u/>
14. У 2017 році тінювий ринок землі становитиме понад 10 мільярдів – УКАБ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/news/2016/12/21/615372/>
15. Чому зараз не можна знімати мораторій на продаж землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://nv.ua/ukr/opinion/ivchenko/chomu-zaraz-ne-mozhna-znimati-moratorij-na-prodazh-zemli-219378.html>
16. Що таке емфітевзис? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zem.ua>
17. Як купувати сільгоспземлі після мораторію: озвучений алгоритм [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://agroportal.ua/ua/news/eksklyuziviy-kak-pokupat-selkhozemli-posle-moratoriya-ozvuchen-algorithm/>

Сальникова Т.В., Колесник Е.А., Силина И.С.

Университет таможенного дела и финансов

## РЫНОК ЗЕМЛИ: ГОТОВА ЛИ УКРАИНА К НЕМУ И КАКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НЕСЕТ СНЯТИЯ МОРАТОРИЯ

### Аннотация

В статье идет речь о возможности снятия моратория на продажу земли, последствия, к которым может привести данное решение. С одной стороны, землю можно рассматривать как товар, который должен продаваться и покупаться. Однако, с другой – экономическая ситуация в стране достаточно напряженная и сложная, поэтому, стоит ли именно сейчас вводить такой важный для каждого гражданина закон? На сегодняшний день Украина – единственное демократическое государство в мире, где владельцы земли не способны свободно распоряжаться своим имуществом. Люди, в чьей собственности является земля сельскохозяйственного назначения, уже 15 лет не могут ее продать. Действие моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения замедляет процесс формирования рынка земли. Проанализировано и сделано сравнение некоторых показателей рынков земли в европейских странах. Рассмотрены перспективы создания рынка земель в Украине. Определена возможность его создания в настоящее время. Сформулированы условия, при которых возможно построение рынка земли в Украине.

**Ключевые слова:** рынок земли, аграрный сектор, мораторий, агрохолдинг, эмпфитевзис, арендная плата, право собственности.

Salnikova T.V., Kolesnik E.A., Silina I.S.

University of Customs and Finance

## THE LAND MARKET: ARE READY UKRAINE TO HIM AND WHAT CONSEQUENCES OF LIFTING THE MORATORIUM BEARS

### Summary

In the article we tell about possibility of lifting the moratorium on land sales, the consequences which may result from this decision. On the one hand, the ground can be seen as a product that should be sold and bought. However, the other – the economic situation is quite tense and difficult, so whether it is important to introduce a law for every citizen? To date, Ukraine is the only democratic country in the world where land owners are not able to freely dispose of their property. People, whose property is agricultural land, can not sell it during 15 years. The moratorium on sale of agricultural land slows down the formation of a land market. We analyzed and made comparison of some indicators of land markets in European countries. We prospects of creating a land market in Ukraine. We identified possibilities of creating it process now. In articles we formulated conditions in which the possible construction of a land market in Ukraine.

**Keywords:** land market, agricultural sector, moratorium, agricultural holdings, perpetual lease, rent, ownership.