

АКТУАЛЬНІ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІНСТИТУТУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

А.Л. Бейкун

*кандидат юридичних наук, доцент,
провідний науковий співробітник науково-дослідної
лабораторії правового забезпечення військ (сил)
Національного університету оборони України
імені Івана Черняховського*

Постановка проблеми. У зв'язку з певною спрямованістю проведення земельної реформи гостро постало питання введення у цивільно-правовий обіг земель сільськогосподарського призначення. На даний час дискусії щодо формату реалізації права розпорядження на землі вказаної категорії перейшли вже у площину обговорення відповідних законопроектів насамперед проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», котрий має багато проблемних та спірних положень. Беззаперечно, що вказаний законопроект у будь-якій остаточній редакції автоматично «потягне» взаємопов'язаний комплекс питань, що стосуватимуться похідних відносин, зокрема, трудових, соціальних, відносин структуризації органів виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин, місцевих органів управління та самоврядування. Супутнє важливе питання полягає у створенні, паралельно існуючої, структури органів та установ, що забезпечує функціонування механізму відчуження земель вказаної категорії та «перерозподіл» права власності за суб'єктним складом. Мова йде про Державний земельний банк та запропонований новий обсяг компетенції Державного агентства земельних ресурсів України. Отже, багато питань потребують відповідного правового аналізу та подальшого взаємоузгодження з метою недопущення здійснення не виважених кроків. Серед них: процесуальні механізми відчуження земельних ділянок землевласниками, додаткові функції та повноваження Держземагентства; законопроектні положення щодо переважного права набуття відчужуваних земельних ділянок та інші положення потенційно дискримінаційного характеру. Доцільно проаналізувати проектні положення, правила і процедури, що потенційно можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень посадовими особами, уповноваженими на прийняття певних рішень при здійсненні процедури відчуження земель сільськогосподарського призначення, а також положення, що ускладнюють можливість громадян реалізувати конституційне право щодо вільного розпорядження своєю земельною власністю. Необхідно, як вбачається, дослідити питання

ефективності певних схем державного управління землеобігом, а також необхідності наявності ефективного механізму захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), зокрема при здійсненні процедури відчуження.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Правову проблематику впровадження процесуальних схем (або окремих їх елементів) введення у цивільно-правовий обіг земель сільськогосподарського призначення, а також питання правового забезпечення переходу права розпорядження на землі зазначеної категорії відобразили у своїх наукових працях такі відомі вчені-правознавці: Д. В. Бусуйок, В.М. Гайворонський, А. П. Гетьман, В. М. Єрмоленко, В.П. Жушман, Ю.М. Крупка, П. Ф. Кулинич, Н.Р. Малишева, О.О. Погрібний, В. І. Семчик, М. В. Шульга та інші.

Метою публікації є розкриття та правовий аналіз прогалин у чинному земельному законодавстві та проектах нормативно-правових актів з питань реалізації зацікавленими суб'єктами права земельної власності на землі сільськогосподарського призначення, а також міркування щодо шляхів їх подолання.

Основні результати дослідження. Пояснювальна записка до законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» вказує в якості головних цілей державного регулювання землеобігу: залучення до економічного обігу земель сільськогосподарського призначення, із одночасною мінімізацією його потенційно негативних суспільно-економічних наслідків, забезпечення реалізації конституційних прав громадян, насамперед селян – власників земельних часток (паїв), щодо вільного розпорядження своєю власністю, гарантованих Конституцією України та Земельним кодексом України, встановлення реальної ціни земель сільськогосподарського призначення у процесі їх обігу, законодавче закріплення шляхів і правових механізмів подальшого розвитку відносин сільськогосподарського землекористування і власності на землі сільськогосподарського призначення, а також зняття соціальної напруги з земельних відносин у сфері сільськогосподарського землекористування [1].

Отже, задекларована мета земельної реформи – поставити Україну в один ряд з державами Європи, що мають потужний аграрний сектор національної економіки. У зв'язку з прийняттям Закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» сподіваються вирішити два основні завдання. По-перше, – залучити до економічного обігу землі сільськогосподарського призначення, нормативно закріпити шляхи і правові механізми подальшого розвитку відносин сільськогосподарського землекористування і власності на землі зазначеної категорії на «загальноприйнятних у суспільстві» засадах, а по-друге, – запровадити прозорий механізм операцій на ринку земель із застосуванням «біржового» механізму купівлі-продажу земельних ділянок; забезпечити підприємства аграрного сектору достатнім обсягом інвестиційних ресурсів [1].

Поступове, але швидкими темпами запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, беззаперечно, радикальний шаг; спроможний повністю реструктуризувати як аграрну сферу економіки, так і суспільство в цілому. Деклараційна мета реформаційних процесів: ввести «сві-

тові стандарти» землеобігу та переможно завершити реформу сільського господарства. Численні програмні документи, укази, постанови, розпорядчі рішення та законопроекти [1; 2; 3] з питань розвитку земельних відносин в останні роки спрямовані на радикальне вирішення питання щодо запровадження законодавчого механізму залучення земель сільськогосподарського призначення до цивільного обігу, так би мовити, приведення у динамічний стан права розпорядження, що, природно, викликає певне занепокоєння (як щодо самої доцільності такої політики, так і форматом запропонованих процедур практичної реалізації) як серед певних політичних сил, так і науковців-аграріїв [4, с. 93; 5, с. 11-18; 6; 7]. Отже, законотворча політика з питань реалізації права розпорядження землями вказаної категорії декларує спрямування на остаточне нормативно-процесуальне закріплення введення в обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення [1; 8].

При цьому апологети вільного відчуження земель часто оперують такою понятійною категорією, як «демонополізація державної власності на землі сільгосппризначення», не зважаючи на те, що мова йде насамперед про земельні паї, що належать селянам фактично на праві «обмеженої приватної власності».

Наріжним каменем зазначених процесів стала необхідність створення спеціалізованої фінансової установи для регулювання і контролювання механізму вилучення та подальшого обігу земель та забезпечення фінансовими ресурсами потенційних покупців та продавців. Відповідний шаг було здійснено шляхом створення та поступового запровадження функціонування Державного земельного банку [9; 10].

До речі, ідея створення такої неординарної з точки зору «функціональної класики» банківських установ структури була ще передбачена з введенням у дію з 1 січня 2002 р. нової редакції Земельного кодексу України (Прикінцеві положення, розділ IX, ч. 4). Проте, не дивлячись на численні відповідні законопроекти, що надходили у Верховну Раду України, зазначене положення так і не було реалізоване протягом десяти років, насамперед через відсутність взаємопов'язаного та «запускаючого» механізм відчуження законів «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» або «Про ринок земель».

Як було зазначено вище, на даний час такий проект існує в редакції Державного агентства земельних ресурсів України [11]. Як окремі змістові положення, так і сам проект у цілому викликають спірні питання, насамперед, з таких аспектів: хибність загальних задекларованих концептуальних засад; неузгодженість з цивілістичною природою реалізації права власності юридичними та фізичними особами — землевласниками; слабкість мотиваційної частини необхідності розвитку ринкових земельних відносин; спірність щодо функціональності та законності запропонованих процесуальних механізмів втручання уповноважених державних органів і посадових осіб у процедуру відчуження земельних ділянок, зокрема сільськогосподарських угідь; наявність дискримінаційних положень щодо черговості реалізації права набуття у власність земельних ділянок тощо. Проте, фактично головною складовою законопроекту є організаційно-функціональне навантаження Держзембанку,

що й опосередковує більшість з перерахованих вище «вузьких місць» згаданого документу.

Отже, виходячи зі змісту оновленого Закону «Про банки і банківську діяльність» [9], який у чинній редакції «кореспондує» законопроекту «Про обіг земель...» та Статуту публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2012 р. № 934, в Україні створюється унікальна структура, яка буде поєднувати в собі функції щодо управління землями державної власності та кредитного забезпечення сільськогосподарського виробництва, у тому числі під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення [10].

Якщо звернутися до досвіду інших країн і, зокрема, в контексті функціонування подібної структури, то аналогії відсутні. Як правило, нормативно-правова база інших країн передбачає процедурну схему паралельного існування:

а) державної установи, до функціональних обов'язків якої входить розпорядження відчужуваними землями, зокрема державної власності;

б) банківської (або іншої фінансової) установи, що виконує «забезпечуючі» функції, вводячи відповідні землі у цивільний чи господарський обіг шляхом їх використання в якості об'єкта застави щодо виконання певних (як правило, кредитних) зобов'язань сільськогосподарським товаровиробником.

Відповідні державні органи (установи) щодо розпорядження сільськогосподарськими землями, зокрема державної власності чи такої, що потребує відчуження були створені: у Словаччині — Словацький земельний фонд, Угорщині — Національний земельний фонд, Чехії — Земельний фонд, Польщі — Агентство сільськогосподарської нерухомості, Литві — Національна земельна служба, Латвії — Державна земельна служба, Данії — Департамент консолідації земель Дирекції продовольства, лісництва та рибальства, Нідерландах — Служба управління землями і водами, Болгарії — Національна компанія «Земля» [12]. Функціональна компетентність таких установ, як правило, полягає у: забезпеченні приватизації земель, здійсненні управління державними землями, консолідації земельних ділянок, створенні фермерських господарств, забезпеченні розвитку національного сільського господарства та сприяння ефективному функціонуванню аграрного сектору.

Зазначеним державним структурам «кореспондують» і відповідні фінансові установи. Наприклад, в Угорщині функціонує Сільський кредитний гарантійний фонд, а в Сполучених Штатах — Агентство обслуговування фермерів та т.з. Система Фермерського Кредиту (самостійні назви спеціалізованих, «галузевих» банківсько-кредитних установ).

Отже, в Угорщині згідно з законодавством, основними цілями Національного земельного фонду є: ефективне управління державними земельними ділянками, сприяння використанню сільськогосподарських угідь у контексті екологічного ведення сільськогосподарського виробництва, підтримка розвитку раціональної структури фермерських господарств, а також сприяння консолідації земельних ділянок.

Що ж стосується «кореспондуючої» фінансової установи, то у 1991 р. в Угорщині був створений Сільський кредитний гарантійний фонд, який, на

думку експертів, є найбільш успішним та ефективним серед гарантійних фондів Європи. Фонд забезпечує гарантіями переважно малі та середні підприємства аграрного сектору країни для отримання середньострокових та довгострокових кредитів тільки через фінансові інститути, які є членами фонду. Вважається, що він має унікальну процедуру, яка не має аналогів у світі. Документи, необхідні для отримання гарантії, є частиною загального «пакету» документів для отримання кредиту, отже, це спрощує процедуру для сільськогосподарського товаровиробника-позичальника. Гарантія надається у разі, якщо банк визнає (на підставі прозорої універсальної методології) перспективність та «життєздатність» проекту, а банк, у свою чергу, знаючи, що позичальник підтримується фондом, надає кредит. Фонд на 50% розподіляє кредитний ризик із банком, що вважається надійною запорукою взаємовиконання зазначеними структурами зобов'язань. Вважається, що оскільки фонд не бере участі в оцінці кредитів, довіра є ключовим елементом у співпраці між банками та фондом. Невелика кількість і відсоток виплачених фондом гарантій підтверджують ефективність зазначеної кредитної схеми. Крім того, банківським установам вигідно співпрацювати з фондом завдяки автоматичним супутнім перевагам: вони можуть пропонувати додаткові послуги своїм клієнтам, а також зменшувати ризики кредитних операцій через покриття фондом за короткостроковий термін половину витрат за кредитом, які можуть, за інших обставин, стягуватись шляхом використання традиційної процедури (через суд) роками. Фонд діє на підставі квот, які встановлюються щороку на основі розміру власного капіталу банку, беручи до уваги доходи і витрати за виплаченими гарантіями.

Цікавий досвід у сфері кредитування агробізнесу існує і у США, де розвинена потужна та розгалужена фінансова система і система страхування.

У США, починаючи з 1916 р., було створенню нормативно-правову базу функціонування кредитної кооперативної системи для сільського господарства – Системи Фермерського Кредиту (СФК), а також створено відповідну структуру – Агентство обслуговування фермерів, яке реалізує прямі кредитні програми для фермерських господарств (за помірними цінами та на сприятливих умовах), яким не вдається отримати кредит з традиційних джерел.

Система Фермерського Кредиту – це система з т.з. федеральним дозволом, але належить комерційним банкам, кредитним асоціаціям та сервісним підрозділам, які створені як кооперативи з метою забезпечення кредитами і пов'язаними послугами сільськогосподарських виробників та їх кооперативів в США. Засади функціонування кооперативу передбачають, що сільськогосподарські виробники (як позичальники цієї системи) стають одночасно власниками кооперативу, а також забезпечують вибори до Ради директорів. Система Фермерського Кредиту регулюється та контролюється Адміністрацією фермерського кредиту (Farm Credit Administration – FCA), незалежною агенцією у виконавчій гілці влади США.

Система Фермерського Кредиту позиціонується як дворівнева кредитна кооперативна система. Нижча її ланка представлена кредитними асоціаціями. Станом на 1 січня 2012 р. у рамках системи функціонувало 80 сільськогоспо-

дарських кредитних асоціацій (Agricultural Credit Association (ACA)) і три автономних Федеральних земельно-кредитних асоціацій (Federal Land Credit Associations (FLCAs)). Друга ланка кредитної кооперативної системи представлена чотирма банками: КоБанк, сільськогосподарський кредитний банк (CoBank, ACB); Фермерський кредитний банк (AgriBank, FCB); Аграрний перший фермерський кредитний банк (AgFirst Farm Credit Bank); Фермерський кредитний банк Техаса (Farm Credit Bank of Texas).

Структура реалізації права власності в рамках Системи фермерського кредиту має достатньо ефективну унікальність. Фермер-позичальник кредитної асоціації набуває право власності у місцевій асоціації і реалізує право участі у виборі керівництва шляхом голосування за членів Ради директорів асоціації. У свою чергу, асоціація отримує кредитні ресурси від відповідного банку фермерського кредиту або виступає як його кредитний агент. Наступний процесуальний етап – набуття місцевою асоціацією прав власності у зазначеному банку фермерського кредиту і участь у виборі його керівництва шляхом голосування за Раду директорів. Отже, права власності в інститутах системи фермерського кредиту виникають, так би мовити, «знизу вверх», на противагу, наприклад, структурі набуття права власності у холдинговій компанії [12].

Отже, у тих зарубіжних країнах (досвід яких нам відомий) як законодавство, так і система управління (практичне адміністрування) чітко розрізняє:

- а) державні установи з управління землями;
- б) банківську установу або банківську систему з фінансового забезпечення функціонування аграрного ринку, зокрема, обігу земель сільськогосподарського призначення (насамперед, в аграрному секторі).

Повертаючись до питання конституційної легітимності Державного земельного банку у сучасному його організаційно-функціональному вигляді, слід зазначити, що для можливості його функціонування необхідно: або міняти його структуру та компетенцію, або вносити чергові зміни до Конституції України. Як вбачається, для можливості функціонування вказаного банку, необхідно нейтралізувати дію двох об'єктивних факторів: насамперед, внести певні зміни до Конституції України, яка передбачає поки що монопольне право органів влади на розпорядження землями державної власності від імені держави, а Державний земельний банк не наділений відповідними повноваженнями, зокрема, на рівні «взаємопов'язаних» чинних актів законодавства (насамперед, Земельного кодексу). І, по-друге, скасувати законодавчі обмеження щодо розпорядження банком землями державної власності, які передаватимуться йому до статутного капіталу (згідно з ст. 92 ЗК України, землі державної власності можуть надаватися державним юридичним особам (включаючи, природно, і Держзембанк) виключно у постійне користування). Проте, за цивілістичною природою, постійне землекористування передбачає у землекористувача наявність лише права володіння та користування. Отже, Держзембанк без відповідних законодавчих змін-взаємоузгоджень не зможе здійснювати операції з земельними ділянками, оскільки для реалізації відповідних прав і повноважень йому не вистачатиме права розпорядження. Таку

класичну цивілістичну концепцію можливості реалізації певних повноважень поділяють П. Ф. Кулинич та В. М. Єрмоленко [5, с.11-18].

Інше питання полягає у дискримінаційних положеннях п. 1 ст. 11 законопроекту (та, певною мірою, п. 3 ст. 5 (за фактичним змістом)) у частині реалізації переважного права на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній власності: вводяться привілейовані категорії покупців, що матимуть переважне право на купівлю запропонованих до відчуження земель с/г призначення, більш того, в зазначеній категорії присутня власна ієрархічна структура (перша ланка — держава, територіальна громада, Держзембанк, друга ланка — власники суміжних земельних ділянок, орендарі). І хоча мова йде про переважність такого права «у перший період експозиції», не має сумніву, що вказана процесуальна модель фактично позбавляє громадян України фактичних можливостей набуття зазначених земель у власність. Вказане положення законопроекту можна прочитати й іншим чином з збереженням автентичності змісту: «громадянин, який має на меті придбання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб, буде неспроможний реалізувати своє право потенційного покупця у випадку, якщо відповідну земельну ділянку має на меті придбати і Державний земельний банк».

На жаль, вказаний законопроект передбачає і можливості виникнення корупційних схем розпорядження земельною власністю. Законопроект визначає процедуру продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка має відбуватися із залученням органів Держземагентства, до яких власники ділянок подають клопотання про їх продаж та до яких покупці звертаються за дозволом на купівлю. Тобто, оформити продаж земельних ділянок вказаної категорії на договірній основі без органів Держземагентства буде неможливо. І хоча за замістом ст. 14 законопроекту «центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин» відводиться роль арбітра між покупцем і продавцем, фактично (враховуючи реальний обсяг процедурної компетенції) він може не допустити здійснення купівлі-продажу певного об'єкта земельної власності. Положенням зазначеної статті «кореспондує» і п. 2 ст. 13 у частині певного обсягу компетенції районних державних адміністрацій, які наділяються правами встановлення відповідності покупця вказаним у законопроекті вимогам. Пропонуючи зазначені законопроектні положення, Держземагентство виходить за межі власної чинної компетенції.

Викликають спірні питання і окремі положення пояснювальної записки до законопроекту, зокрема п. 4 «Реалізація акта не потребує додаткових матеріальних та інших витрат з державного та місцевих бюджетів»: ст. 12 «Публічність волевиявлення продавців земельних ділянок сільськогосподарського призначення щодо їх продажу», ст. 13 «Публічність волевиявлення покупців ...» та ст. 14 «Порядок продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності» передбачають необхідність наявності відповідного програмного забезпечення для «оприлюднення оголошення про продаж земельної ділянки» та максимально повної кадастрової інформації

про відчужуваний об'єкт. Як вбачається, щоб «підняти» розробку та впровадження відповідних технологічних та програмних засобів, необхідних для всебічного бачення об'єкту продажу потенційними покупцями, необхідно: як приведення у відповідність численних нормативно-правових актів, що регулюють ведення кадастру, оприлюднення оголошень про продаж земельної ділянки, поведження з базами персональних даних продавців та покупців земельних ділянок, так і, звісно, чималі фінансові затрати. У цьому випадку мова фактично повинна йти про існування ефективної Державної кадастрово-реєстраційної системи. І хоча у липні 2011 р. був введений у дію Закон України «Про державний земельний кадастр» [13], слід все ж констатувати, що в Україні поки що не створена довершена єдина система, хоча розроблено відповідну нормативно-правову та методологічну її основу. На сьогодні спостерігається наявність декількох реєстрів у залежності від виду об'єктів потенційного відчужування та обсягу прав на них. Як наслідок, чинна кадастрова система не дає єдиного, цілісного бачення відчужуваного об'єкта земельної власності та майнових прав на нього, а збір інформації з різних джерел не дозволяє «комплексно побачити» об'єкт земельної власності (з усією супутньою інфраструктурою). Отже, ефективна єдина кадастрово-реєстраційна система виступає основною запорукою ефективного функціонування Державного земельного банку. Взагалі, законодавче забезпечення оцінки нерухомого майна потребує суттєвого доопрацювання з огляду на вказані вище потреби т.з. «єдиного бачення об'єкту». Відповідні зміни доцільно внести у закони України: «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та «Про оцінку земель» [14; 15]. На даний час зазначені акти, насамперед, констатують виключну компетентність Фонду державного майна України і Державного агентства земельних ресурсів України, зокрема у сфері оцінки об'єктів земельної власності.

Як вбачають експерти, не варто очікувати найближчим часом і ефективної реалізації Держзембанком однієї з основних своїх функцій — кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення. Зазначена обставина обумовлена існуючим протиріччям реалізації земельних прав між власниками невеликих (часто — дрібних) земельних паїв та потужними землекористувачами, які здійснюють їх фактичну консолідацію з метою забезпечення великотоварного аграрного виробництва. Зазначене протиріччя зумовлено тим, що власники паїв є орендодавцями, а потребу у кредитах мають землекористувачі — підприємці (які одночасно є орендарями вказаних паїв). Відповідно, землекористувачі не можуть використовувати не належні їм на праві власності паї у якості застави. Як паліативний варіант, пропонується використовувати як заставу майнове право (право оренди), але це, у свою чергу, потребуватиме розробки нормативно-методологічного комплексу щодо оцінки такого майнового права та механізму його запровадження. За даними Держземагентства, на 1 січня 2013 р. у межах 4,7 млн договорів оренди власники передали у користування земельні ділянки загальною площею 17,5 млн га (63 % розпайованих угідь). У тому числі: 241,1 тис. угод укладена на термін до

3 років; близько 1,9 млн — на 4–5 років, 1,9 млн договорів — на 6–10 років; 638,8 тис — на термін від 10 років [16].

Усвідомлюючи обставину неврегульованості у повному обсязі земельно-ринкових відносин у державі і сприймаючи створення Держзембанку як цілком зрозуміле компромісне рішення, покликане забезпечити функціонування згаданої установи як регулятора операцій по іпотечі земель сільгосппризначення та/або прав оренди на них, автор все ж таки висловлює побоювання, що передчасне відкриття ринку сільськогосподарських земель в найближчій перспективі без надійної, недвозначної законодавчої бази, з створеними «надструктурами» з невластивим, надмірним обсягом компетенції, може стати значним ускладнюючим фактором для аграрного сектора національної економіки.

Висновок. Отже, як вбачається, вдалий перебіг земельної реформи, насамперед у частині введення у цивільно- та господарсько-правовий обіг сільськогосподарських земель, потребуватиме виважених кроків при здійсненні подальшої законопроектної діяльності, при намаганні належним чином врегулювати земельні та суміжні відносини, не створивши соціальної напруги. Законодавцю варто замислитись: і щодо доцільності оптимізації функціонального навантаження такої «надуправлінської» структури, як Державного земельного банку, і щодо радикального перегляду неодноразово згаданого законопроекту, прийняття якого чекають як з острахом, так і певними сподіваннями.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про обіг земель сільськогосподарського призначення : проект Закону України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonotvorchadiialnist/569.html>.

2. Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) : Указ президента України від 19.08.2008 р. № 725/2008 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : laws/show/725/2008.

3. Про національний план дій на 2013 рік щодо впровадження Програми економічних реформ на 2010-2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава»: Указ Президента України від 12.03.2013 р. № 128/213 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.president.gov.ua/documents/15521.html

4. Бусуйок Д.В. Види органів управління земельним фондом [Текст] / Д.В. Бусуйок // Підприємство, господарство, право. — 2009. — С. 92–95.

5. Єрмоленко В.М. Проблемні питання «мораторію» на відчуження земель сільськогосподарського призначення [Текст] / В. М. Єрмоленко // Українське комерційне право. — № 10. — 2010. — С. 11–18.

6. Настечко К.О. Право на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні [Текст] / К. О. Настечко // [Електронний ресурс]. — Режим доступу: vuzlib.com/content/view/2663/44.

7. Соціологічне дослідження з оцінки проведення земельної реформи, 2011 [Текст]: Проект «Видача державних актів на право власності на землю в сільській

місцевості та розвиток системи кадастру» 2004–2013 р.р. / Державне агентство земельних ресурсів України, Міжнародний Банк Реконструкції та Розвитку [Електронний ресурс]. — URL: <http://zemreforma.com.ua/sotsdosldzhennya/sotsologchne-doslidzhennya-z-otsnki-provedennya-zemelnoi-reformi-2011.html>

8. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: експрес-аналіз Аналітичного центру АСУ законопроекту [Електронний ресурс]. — URL : <http://www.aau.org.ua/analitichnij-centr/ekspres-analiz-analiticnogo-centru-asu-sodo-zakonoproekt>.

9. Про банки і банківську діяльність : Закон України від 07.12.2000 р. № 2121–III [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>.

10. Про затвердження Статуту публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк» : постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2012 р. № 934 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL.

11. Про Державне агентство земельних ресурсів України : Указ Президента України від 8.04.2011 р. № 445/2011 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : [/445/2011](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/445/2011)

12. Олійник О. Державний земельний банк: мета створення та організація діяльності / Олена Олійник // Агробізнес сьогодні. — 2012. — № 22 (245) [Електронний ресурс]. Газета Агробізнес сьогодні. — URL : <http://www.agro-business.com.ua/2012-07-07-14-39-23/1353-2012-12-28-12-36-40.html>.

13. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613–VI [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

14. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

15. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1387-IV [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

16. Державний земельний банк запрацює в Україні вже у 2013-му / Голос Столиці від 08.02.2013 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://newsradio.com.ua/> [Електронний ресурс]. — Режим доступу: 2013_02_08 /Derzhavnij-zemelnij-bank-zapracju-v-Ukra-n-vzhe-u-2013-mu.

Бейкун А. Л. Актуальні організаційно-правові тенденції розвитку інституту земельної власності

У статті піддано аналізу проблемні та спірні питання організаційно-правової складової земельної реформи. Розглядаються актуальні положення проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», насамперед, процесуальні механізми відчуження земельних ділянок землевласниками, додаткові функції та повноваження Державного агентства земельних ресурсів України. Аналізуються положення законопроекту щодо переважного права набуття відчужуваних земельних ділянок та інші положення потенційно дискримінаційного характеру. Аналізуються положення, що ускладнюють можливість громадян реалізувати конституційне право щодо вільного розпорядження своєю земельною власністю. Стаття також містить

міркування щодо місця Державного земельного банку України в системі органів та установ, що забезпечують проведення земельної реформи.

Ключові слова: земельна реформа, землі сільськогосподарського призначення, Державний земельний банк, відчуження земель, цивільно-правовий обіг земель, кадастрово-реєстраційна система, конституційна легітимність, право розпорядження землями.

Бейкун А. Л. Актуальные организационно-правовые тенденции развития института земельной собственности

В статье проанализированы проблемные и спорные вопросы организационно-правовой составляющей земельной реформы. Рассматриваются актуальные положения проекта Закона Украины «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в первую очередь, процессуальные механизмы отчуждения земельных участков собственниками земель, дополнительные функции и полномочия Государственного агентства земельных ресурсов Украины. Анализируются положения законопроекта относительно преимущественного права приобретения отчуждаемых земельных участков и иные положения потенциально дискриминационного характера. Анализируются положения, усложняющие возможность граждан реализовать конституционное право относительно свободного распоряжения своей земельной собственностью. Статья также содержит размышления относительно места Государственного земельного банка Украины в системе органов и учреждений, обеспечивающих проведение земельной реформы.

Ключевые слова: земельная реформа, земли сельскохозяйственного назначения, Государственный земельный банк, отчуждение земель, гражданско-правовой оборот земель, кадастрово-регистрационная система, конституционная легитимность, право распоряжения землями.

Beykun AL Actual legal and organizational development trends of the Institute of landed property

The article analyzes the problematic and controversial issues of the legal component of the land reform. Considered relevant provisions of the Law of Ukraine «On the transfer of agricultural land» in the first place, the procedural mechanisms of alienation of land owned lands, additional functions and powers of the State Agency of Land Resources of Ukraine. Analyzes the provisions of the bill concerning the preemptive right to acquire the alienated land and other provisions are potentially discriminatory. Analyzed the situation, complicating the ability of individuals to realize the constitutional right of free disposal of its relatively landed property. The article also contains reflections on the place of the State Land Bank of Ukraine in the organs and institutions for the implementation of land reform.

Keywords: land reform, agricultural land, state land bank, land acquisition, civil turnover of land cadastral registration system, constitutional legitimacy, control of the land.

Стаття надійшла до редакції 10.06.2013.