



В Україні продовжує діяти **мораторій** на відчуження **сільськогосподарських земель**. Питання залишається актуальним, і не один рік обговорюється можливість і доцільність його скасування. Станом на сьогоднішній день для реалізації такої масштабної реформи в Уряді просто немає належної фінансової бази та правового підґрунтя. Ось і доводиться чекати до 2018 року.

Мораторій пролонгувався декілька разів і новий етап запланований на січень 2017 року. Для обґрунтованого аналізу нових ініціатив слід не тільки апелювати до вітчизняної законодавчої бази, а і міжнародного досвіду.

Реалії вітчизняного ринку землі

На протязі всього періоду своєї незалежності ринок **сільськогосподарських земель** перебуває на стадії свого правового становлення. Що стосується власників і користувачів, то їм доводиться користуватися лише орендними відносинами. А купівля чи то продаж – заморожені.

Втім, реальна передумова для зняття мораторію – нова редакція закону «Щодо обігу **сільськогосподарських земель**

», в рамках якого передбачається чітко і змістовно визначити ті права, та обмеження, котрими будуть користуватися громадяни та відповідні державні органи при обігу землі.

Не дивлячись на те, що законодавчі ініціативи можливо прийняти і досить швидко, громадяни і державні органи просто не підготовлені до таких радикальних нововведень. Наразі найреалістичнішим являється експеримент щодо реалізації землі за допомогою спеціалізованих аукціонів. По результатах таких фінансових ініціатив можливо буде робити певні висновки і зняти діючий мораторій, але не раніше 2018-2019 років.

В Держгеокадастрі впевнені, що аукціони – реальний крок для детального вивчення ділової поведінки як продавців, так і покупців. За допомогою цього інструменту можливо нівелювати падіння цін на земельні ділянки, що трапиться з високою вірогідністю при появі на ринку великої кількості пропозицій.

Існуюча нормативно-правова база не дозволяє реалізувати нововведення в 2016 році. Держземкадастр по рівню наповнення знаходиться на значенні в 15%. Щоб завершити державну інвентаризацію потрібні кошти в розмірі 2.5 млрд грн. Очевидно, що в державному бюджеті такої суми немає, а тому важливо залучати кошти у інших фінансових організацій, в тому числі і міжнародних. Наразі необхідно вирішити ряд питань:

1. визначення оптимального періоду для відкриття ринку;
2. доцільність введення перехідного періоду з зазначенням обмежень;
3. встановлення державних пільг, зборів і розміру податків;
4. визначення потенційних учасників відносин.

На реальний економічний ефект не варто розраховувати без чіткою нормативної бази, відсутність якої може спровокувати хаос на внутрішньому ринку. Спеціалісти акцентують увагу на необхідності встановлення цільової цінової політики щодо земель всіх форм власності.

Говорячи об'єктивно, **мораторій** продовжує залишатись стримуючим фактором для розвитку вітчизняного сільського господарства, а також ринку нерухомості. Кардинальних змін можна очікувати не раніше 2018 року.