

Будник Юлія Андріївна

*Університет державної фіскальної служби України,
асистент кафедри господарського права та процесу, кандидат юридичних наук*

Ткаченко Яна Олексіївна,

Чередніченко Артем Олександрович

*Університет державної фіскальної служби України,
студенти III курсу Навчально-наукового інституту права*

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Питання формування ефективного механізму управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення у нашій державі є одним із пріоритетних. Актуальність цього питання, у першу чергу, підкреслює всім відомий здавна факт: Україна – багата чорноземами нація! Дуже прикро усвідомлювати, що маючи таке земельне багатство, ми не можемо закінчити земельну реформу, яка триває вже 27 років, подовжуємо мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення упродовж 17 років через відсутність належного правового механізму регулювання обігу земель та, як наслідок, не можемо забезпечити належне використання та охорону земель.

У цілому площа сільськогосподарських земель в Україні становить 42,7 млн. гектарів, або 70 % площі усієї території країни [1]. Зазначений факт ще раз підкреслює важливість забезпечення належного врегулювання земельних відносин як гарантії економічних та соціальних інтересів суспільства і держави.

Аналізу сучасного стану державного регулювання обігу земель в Україні присвятили свої публікації такі вчені, як: П. Кулинич, А. Мірошніченко, В. Носик, В. Семчик, М. Шульга та ін. Однак, важливі законодавчі зміни у даній

сфері зумовлюють актуальність подальших досліджень питань правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» (далі – Закон) було включено до порядку денного сьомої сесії Верховної Ради України восьмого скликання 03 жовтня 2017 року. На сьогодні Закон опрацьовується у комітеті Верховної Ради України з питань фінансової політики і банківської діяльності.

Прийняття Закону та зняття мораторію дедалі стає все очевиднішим. Цього року Уряд оголосив земельну реформу однією з пріоритетних реформ на 2017-2020 роки. Крім того, за зняття мораторію виступає Міжнародний валютний фонд. Сату Кахконен (з 2016 р. директор Світового банку в справах України, Білорусі та Молдови) звернула увагу на необхідності зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні. За її словами, рівень врожайності у нашій державі значно нижче, ніж в європейських країнах, Україні необхідно розвивати сільське господарство і залучати інвестиції [2]. Які ж зміни чекатимуть нас після прийняття Закону та яким буде ринок землі в Україні?! Спробуємо з'ясувати, шляхом порівняння норм чинного законодавства та запропонованого законодавцем проекту.

Однією з важливих змін, яку сприймають досить неоднозначно, є розширення кола суб'єктів права на землі сільськогосподарського призначення. Відповідно до норм чинного законодавства, такими суб'єктами є: громадяни; сільськогосподарські підприємства; сільськогосподарські науково-дослідні установи та навчальні заклади, сільські професійно-технічні училища та загальноосвітні школи; несільськогосподарські підприємства, установи та організації, релігійні організації і об'єднання громадян; оптові ринки сільськогосподарської продукції [3]. Законодавець пропонує зафіксувати право власності та користування землями сільськогосподарського призначення і за іноземцями та особами без громадянства – для ведення особистого селянського

господарства, садівництва, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства [4].

На сьогодні, іноземці можуть набувати право власності виключно на земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Однак, ні для кого не є секретом, що наявність обмежень у законі частіше стає лише поштовхом для поширення десятків способів «обійти» приписи закону та досягти бажаного. Внаслідок тінізації ринку землі в Україні податки до державного та місцевого бюджетів не сплачуються, отримані неофіційні кошти ніде не фіксуються, а ціни на земельні ділянки не регулюються.

Крім того, відповідно до положень проекту Закону, розширюється і коло юридичних осіб, за якими може бути закріплено право набуття земельних ділянок у власність. Чинним законодавством (ч. 1 ст. 82 Земельного кодексу України) передбачено таке право лише для юридичних осіб, засновниками яких є громадяни України та/або юридичні особи України. Прийняття Закону дозволить включити у перелік суб'єктів і юридичних осіб, засновниками яких являються іноземці та/або іноземні юридичні особи.

Такі зміни у законодавстві викликають побоювання українців, що з відкриттям ринку землі іноземці масово викуплять вітчизняні землі.

Проте, у проекті Закону (ст. 22) передбачено певні запобіжні заходи від надмірної концентрації земельних ресурсів в одних руках – встановлено граничні розміри земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності фізичної/юридичної особи. У випадку, якщо встановлені граничні розміри перевищено, особа зобов'язана відчужити частину земельної ділянки.

Аналіз міжнародного досвіду у сфері земельних відносин дозволяє зрозуміти, що для кожної окремої держави існує власна система врегулювання земельних відносин, спрямована на досягнення пріоритетних цілей, спільним є одне – наявність ефективного механізму регулювання даних відносин. Адже, чи

є необхідність у встановленні обмежень, якщо система контролю за їх дотримання не являється ефективною?!

Чинна редакція Земельного кодексу України передбачає можливість набуття громадянами права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність) [3]. Умовами застосування набувальної давності є добросовісне, відкрите, безперервне користування земельною ділянкою протягом 15 років. З прийняттям Закону зазначена норма втратить чинність, набувальна давність у сфері земельних відносин не застосовуватиметься.

Скасування зазначеної норми не матиме значного впливу на земельні відносини, оскільки набувальна давність у правозастосувальній практиці із врегулювання земельних відносин знаходила застосування досить рідко. Причиною стала неузгодженість положень земельного та цивільного законодавства України, відсутність конкретного механізму підтвердження ознак набувальної давності, неврегульованість процедури реалізації права на землю за давністю користування. Значний вплив має й те, що нормами закону передбачена простіша процедура безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами.

Однак, питання приватизації із прийняттям Закону також набуде деяких змін. Особами, за якими буде закріплено право на безоплатну передачу землі у власність є ветерани війни та інші особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [4]. Для порівняння, чинним законодавством таке право закріплено за «громадянином, зацікавленим у приватизації земельної ділянки» [3].

Аналіз положень запропонованого проекту Закону та його зіставлення із нормами чинного законодавства дозволяє зробити важливий висновок, що прийняття Закону дозволить легалізувати прозорий ринок обігу земель сільськогосподарського призначення. Земельна реформа значно затягнулася у часі, питання врегулювання земельних відносин потребує нагального

вирішення. Однак, прийняття нового закону не вирішить існуючі проблеми, якщо не буде створено дієвого механізму регулювання і контролю за дотриманням таких норм.

Список використаної літератури:

1. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 413 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF>.

2. У Світовому банку закликали скасувати мораторій на продаж землі в Україні до 2018 року / Інтернет-видання «Гордон». – 2017 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://gordonua.com/ukr/news/money/-u-svitovomu-banku-zaklikali-skasuvati-moratorij-na-prodazh-zemli-v-ukrajini-do-2018-roku-210245.html>.

3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

4. Проект Закону України Про обіг земель сільськогосподарського призначення від 13.12.2016 № 5535 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.