Гошко Оксана Ігорівна,
Горун Юрій Валерійович,
студенти 4-го курсу факультету цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»

СКАСУВАННЯ МОРАТОРІЮ НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЙОГО НАСЛІДКИ

Землі сільськогосподарського призначення визнаються однією із пріоритетних категорій земель України, яка необхідна для стабільного розвитку агропромислового ринку в нашій державі. З прийняттям чинного Земельного кодексу України у 2001 році законодавцем було встановлено мораторій на відчуження даної категорії земель за певними видами використання. На сьогодні це: земельні ділянки для введення товарного еілвеькогосподарського виробництва та дія введення особистого селянського господарства (у разі виділення їх за рахунок земельних часток (паїв)). Актуальність теми полягає в тому, що тривалий час точаться дискусії щодо доцільності введення та існування мораторію щодо земель сільськогосподарського призначення, але однозначної відповіді так і не знайдено.

Коли вводився зазначений мораторій, планувалося якнайшвидше прийняти законодавство, яке б врегульовувало питання обігу земель сільськогосподарського призначення, що стало би підставою для зняття мораторію, але час спливає, а заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення продовжує діяти.Особливо гостро дана проблема постала з моменту підписання Україною Асоціації з Європейським Союзом, адже запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення е однією з умов Міжнародного Валютного Фонду.

Також потрібно брати до уваги і те, що саме скасування мораторію дозволить підняти аграрне виробництво України, та відкрити ринок для інвестицій, адже загальновідомим е той факт, що земля в Україні є родючою та має високу цінність.

Так на разі суб'єктами законодавчої ініціативи було подано до Верховної Ради України два альтернативні законопроекти про обіг земель сільськогосподарського призначення: основний № 5535 від 13 грудня 2016 р. та альтернативний № 5585-1 від 28 грудня 2016 р. У разі прийняття хоча б одного з них в Україні буде запущено вільний продаж земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до основного проекту закону про обіг земель сільсько-

господарського призначення, який на нашу думку, є більш відпрацьованим та слушним, буде запроваджено ряд суттєвих змін до земельних правовідносин [1].

По-перше, землі сільськогосподарського призначення можна буде відчужувати на підставі цивільно-правового договору. Тобто громадяни та юридичні особи зможуть продавати земельні ділянки відповідної категорії на принципах свободи договору. Таким чином відбудеться пожвавлення ринку землі, що досить таки позитивно вплине на економічну ситуацію в Україні. Проте, щодо сторін, які зможуть укладати відповідний договір, буде встановлено ряд обмежень. Так, відповідно до проекту закону виступати набувачами відповідних земельних ділянок іноземці та особи без громадянства зможуть лише з 2080 року, тобто для не громадян України будуть встановлені обмеження щодо купівлі земель сільськогосподарського призначення. По-друге, планується запровадити прозору процедуру продажу земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній на комунальній власності, а саме за допомогою проведення електронних земельних торгів. Проте варто відзначити, що процедура електронних земельних торгів ще не запроваджена в нашій державі, а на розгляді у Верховній Раді України знаходиться проект закону № 6726 від 14 липня 2017 р. «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів онлайн». Тобто у разі прийняття ЗУ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» дана процедура, буде регламентуватися земельним законодавством, а саме ст. 135 Земельного кодексу України [2]. Проте, в проекті ЗУ від 13 грудня 2016 р. № 5535 зазначено мінімальну стартову ціну продажу земельної ділянки, яка не може бути нижчою за її грошову оцінку, що дасть можливість належним чином оцінити вартість землі та збільшить надходження коштів до державного бюджету. По-третє, з прийняттям вищезгаданого закону, земельна ділянка зможе стати об' єктом застави і виступити як засіб забезпечення зобов'язання. Тобто, банкам та іншим фінансовим установам зможе переходити право власності на землі сільськогосподарського призначення у разі погашення заборгованості боржником, але вони будуть зобов'язані відчужити їх на конкурентних засадах, шляхом проведення електронних земельних торгів. Цей обов'язок фінансової установи встановлений для того, щоб захистити дану особливу категорію земель від деградації і використання не за цільовим призначенням. По-четверте, будуть встановлені граничні розміри земельних ділянок, які можуть перебувати у приватній власності фізичної особи, саме це 500 га, крім набутих земельних ділянок у спадщину. Це дозволить стимулювати малий та середній бізнес, адже дане обмеження фактично ліквідовує монополію окремих власників, які не зможуть зосереджувати в одних руках великі площі продуктивної землі.

В підсумку, слід зазначити, що на нашу думку, скасування мораторію має багато позитивних моментів, але й не позбавлене певних недоліків серед яких можливими можуть стати: концентрація власності, спекулятивні скупки землі, посилення місцевих кланів, занедбання ріллі, навколо якої точаться конфлікти, соціальна, нестабільність, посилення феодалізації, тиск на пайовиків, вимирання сіл тощо. Тому скасування мораторію є досить важливим кроком, перед яким потрібно ретельно зважити всі переваги та недоліки, щоб згодом не прийшлося усувати негативні наслідки такої дії.

Список використаних джерел

1. Проект Законіу про обіг земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://wl.cl.Tada.gov.ua/pls/zwcb2/wcbpToc4_l?pf3511=60724.

2. Земельний кодекс України : від 25 жовт, 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 135.

Науковий керівник: д. ю, н., доцент Харитонова Т, Є.