

ПРАВОВІ ПИТАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Одним з найбільш складних та довготривалих проблемних питань в правовій науці є створення повноцінно функціонуючого ринку земель сільськогосподарського призначення. Ця проблематика в своїй сукупності має чотири складові: економічну, соціальну, політичну та правову. Без існування земельного ринку не можна вважати логічно завершеним перетворення земельних відносин на зразок європейських.

В останні роки в економічній сфері переважає позиція про необхідність відкриття ринку землі в Україні, що обумовлюється потребою в інвестиціях, встановлення дійсного господаря на землі, який би ніс відповідальність за неї, оскільки конституційно закріплений інститут власності, є фундаментальним для будь-якої сучасної розвинутої економіки. Соціальна складова полягає у формуванні в суспільній думці позиції, за якою відразу після відкриття ринку землі, усі землі будуть скуплені «олігархами», що приведе до зубожіння населення. Саме ця складова обумовлює запит суспільства перед Верховною Радою, яка кожного разу продовжує мораторій (таке продовження відбулося вже всьоме) [1], що переходить у політичну складову.

Станом на сьогоднішній день ринок землі в Україні відсутній. Заборона на продаж і відчуження сільськогосподарських земель означає, що власники земельних паїв не можуть вільно розпоряджатися ними, а єдиним способом передачі сільськогосподарських земель в користування іншим особам є укладення договору оренди. Причина такої заборони – відсутність в Україні інфраструктури для впровадження ринку купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Поки цей мораторій не буде подолано, земельну реформу в Україні не можна вважати завершеною.

З іншої сторони було б неправильно стверджувати про те, що подолання мораторію відразу запустить ринок землі. Для цього необхідно провести інвентаризацію земель та розробити механізм обігу земель. Якщо першу складову механізму запровадження такого ринку запустили в 2011 році з прийняттям Закону України «Про Державний земельний кадастр», то другий елемент знаходиться в стані постійної розробки та пошуку компромісів. Для реалізації цього елементу необхідна подальша законотворчість – зокрема обов'язковим є прийняття закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», сутність якого зводиться до

унормування механізму введення в товарний оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Д. В. Івановський стверджує, що на сьогодні є п'ять варіантів продовження земельної реформи: перший та другий стосується продовження мораторію на великий або малий термін; третій зводиться до поетапного запровадження ринку землі з продажами частини державного земельного банку; четвертий стосується запуску ринку землі через продаж прав оренди; останній стосується продовження мораторію при запуску механізмів емфітевзису [2, с. 5]. Класичне трактування терміну «реформа» зводиться до зміни, перетворення чого-небудь. У цьому випадку продовження мораторію не може вважатися реформою, адже він заморожує існуючий стан. Четвертий варіант також є сумнівним, оскільки не надаються можливості власнику повноцінно реалізовувати своє право на розпорядження землею. Впровадження інституту емфітевзису як права користування чужою ділянкою для сільськогосподарських потреб є досить позитивним та існує з 2004 р. Хоча і з ним пов'язано низка конфліктів, які відстрочуються у майбутнє (наприклад, строк подібних договорів сягає 100-200 років), що ускладнює право користування, контроль за обігом земель сільськогосподарського призначення.

За умови існування мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, змін у структурі українського ринку не передбачається і призводить до виникнення тіньового ринку землі. Відповідно, продовження мораторію формально не впливає на цей ринок та шкодить процесам легалізації правових відношень в цій сфері. У результаті втрачає держава, економіка якої може отримати значні інвестиційні кошти, втрачають власники землі (наприклад, на даний час більше 1 мільйона власників паїв померли, так і не скориставшись своєю власністю. Навіть у спадок ця земля не була передана, оскільки оформлення спадщини коштує більше, ніж прибуток від оренди цієї землі).

До Верховної Ради України було надано досить значну кількість проєктів щодо поетапного запровадження ринку земель. Однак усі вони так і не доведені до логічного завершення, хоча в рамках справи «Зеленчук та Цицюра проти України» ЄСПЛ дійшов висновку, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення є таким, що порушує права людини [3].

Отже, на даний час ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні залишається обмеженим і заблокованим шляхом продовження дії мораторію на їх продаж до 2020 року. Запровадження прозорого ринку землі сприятиме ефективному та раціональному використанню земель, розвитку агропромислового комплексу як стратегічно важливого сектору економіки та забезпечить реалізацію права власності на землю, гарантованого Конституцією України. У

зв'язку цим нагальною необхідністю є прийняття Закону України «Про обіг сільськогосподарських земель».

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель: Закон України від 20.12.2018 р. № 2666-VIII // Офіційний вісник України. 2019. № 13. Ст. 465.

2. Івановський Д. В. Ринок земель в Україні: проблеми законодавчого регулювання / Д. В. Івановський // Право і суспільство. 2016. № 6(2). С. 3-9.

3. Справа «Зеленчук і Цицюра проти України» (Заяви № 846/16 та № 1075/16) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Платонова Є.О.