

ЗЕМЕЛЬНИЙ МОРАТОРІЙ ЯК ПРОБЛЕМА АГРАРНОГО ПРАВА

Україна має значний земельний потенціал, який відповідає 5,7 % площі Європи. Із 60,3 млн гектарів майже 70 % становлять сільськогосподарські угіддя з високою родючістю. На теперешній день відповідно до пункту 15 розділу X Перехідні положення «Земельного кодексу України» до 1 січня 2020 року діє мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, умовою зняття якого є набрання чинності Законом України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [1].

Мораторій (лат. moratorius – що уповільнює, відстрочує) відстрочення виконання зобов'язань, що встановлюються урядом на певний термін або до закінчення яких-небудь надзвичайних подій [2]. У 2001 р. в Україні закінчилося розпаювання земель, яке тривало з 1992 р. до 2000 р. Сотні тисяч вчорашніх працівників колгоспів отримали земельні паї – право на ділянку, розмір якої визначений в відповідних кадастрових гектарах та за відповідною методикою обчислення.

Вказаним суб'єктам видали документи – «сертифікати на паї», що фактично були підставою для набуття права приватної власності на землю. Після цих подій в приватній власності знаходилася велика частина нерухомого майна у вигляді земель сільськогосподарського призначення. Склалися передумови для запровадження в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення. Перехід права власності на землю мав бути у відповідному реєстрі для уникнення спекуляцій та незаконних дій. Натомість не було навіть земельного кадастру та ніякого реєстру паїв. Поява ринку землі могла привести до великої проблеми, коли одна ділянка продавалася б декільком покупцям, а інші, в свою чергу, могли нічого не отримати.

На той час не існувало відповіді як врегулювати ринок землі. Не було жодного порядку відчуження паїв, ні грошей у бюджеті, щоб розробити єдиний державний земельний кадастр. Було вирішено взяти тимчасову паузу.

У Конституції України у ст. 13 встановлюється, що земля є об'єктом права власності українського народу. У ст. 14, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. До того ж два рази відправлялися звернення до Конституційного Суду України для того, щоб визнати мораторій неконституційним. Проте, єдиний орган конституційної юрисдикції так і не відкрив провадження, посилаючись на невідповідне оформлення звернень. Таким чином,

Конституційний Суд України відійшов від оцінки конституційності земельного мораторію [3].

Не маючи можливості захистити свої права в Україні, землевласники почали відправляти звернення до Європейського суду з прав людини. 22.05.2018 р. ЄСПЛ прийняв рішення у справі «Зеленчук і Цицора проти України», в якому констатував, що земельний мораторій в Україні порушує права землевласників на мирне володіння майном, гарантоване Основним Законом [4].

Парадокс: з одного боку, досі існує законодавча заборона на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення через мораторій, з іншого – практика ЄСПЛ, що є також джерелом права в Україні, визнає земельний мораторій порушенням ст. 1 Протоколу 1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Після набрання чинності рішенням Європейського суду з прав людини українці почали масово звертатися до національних судів. Деякі наші громадяни впевнені, що після скасування мораторію в Україні покращиться фінансове становище всередині країни та підвищиться показник ВВП. Прихильники мораторію переконують, що у разі зняття мораторію настане непоправне: землю за безцінь скуплять іноземці та олігархи.

Мораторій на продаж землі буде діяти не вічно, тому слід бути готовим як і законодавцю так і нашим співвітчизникам до такого розвитку подій. Економічний потенціал землі проявляється не в результаті її вилучення. Вона є знаряддям для створення продукту – сільськогосподарських товарів. Відповідно ці продукти мають цінність в грошовому еквіваленті. З одного боку, перевага земельних ресурсів полягає в тому, що вони практично не зношуються і не зменшуються у процесі правильної, раціональної та розумної експлуатації.

Для максимально найкращого та справедливого механізму вільного ринку землі в Україні законодавець повинен розробити відповідний, дієвий та надійний механізм цього процесу, беручи до уваги закордонний досвід та зважаючи на особливості внутрішнього ринку та його проблеми, одна з яких – корупція. Це важливий процес, до якого слід підготуватися дуже відповідально.

Список використаних джерел

1. Ринок земель. Держгеокадастр [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://land.gov.ua/icat/rynok-zemel/>.
2. Вікіпедія. Поняття: мораторій [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%80%D0%B0%>.
3. Як земельний мораторій робить українців бідними [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/>

zemelne-agrarne-pravo/yak-zemelniy-moratoriy-robit-ukrayinciv-bidnimi.html.

4. Невмирущий мораторій. Нардепи традиційно відклали скасування заборони на обіг сільськогосподарських земель, але свого слова ще не сказав ВС [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zib.com.ua/ua/print/136252nardepi_vidklali_skasuvannya_zemelного_moratoriyu_a_scho_ska.html.

Науковий керівник: д.ю.н., доцент Гавриш Н.С.