

МОРАТОРІЙ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Найвагомішою причиною дисбалансу економіки нашої країни є недосконалість проведеної односторонньої земельної реформи.

Одна з вагомих причин є мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Мораторій запроваджений Законом України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18.01.2001 р. Закон тимчасово забороняв укладати угоди щодо купівлі-продажу, дарування земельної частки (паю), або іншим способом відчужувати зазначені частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб [3].

Проте на сьогодні в Україні, вже 18 років діє мораторій, через який люди не можуть продавати свою землю. За цей час понад один мільйон власників вже померли, переважна більшість не може самостійно ці ділянки обробляти, а тому здає в оренду за малі гроші.

До того ж Верховна Рада продовжила мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення на один рік – до 1 січня 2020-го. Депутати підтримали законопроект «Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель. Подібне рішення в історії української держави приймається у дев'ятий раз, незважаючи на міжнародний тиск щодо цього питання [2].

Яскравим прикладом міжнародного тиску є рішення Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) у справі «Зеленчук і Цицюра проти України». Мораторій на продаж землі, згідно з позицією ЄСПЛ, призвів до порушення прав людей. ЄСПЛ вважає, що чинний в Україні мораторій порушує статтю 1 протоколу № 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод («захист власності»). З 1995 року Україна вступила до Ради Європи, тим самим зобов'язала себе на виконання рішення ЄСПЛ. Рішення ЄСПЛ для України – це не рекомендація, це вказівка. Якщо проблема не вирішена – то ЄСПЛ перейде до призначення грошової компенсації. На сьогодні така компенсація становить від 2 до 75 тисяч євро, що залежить від оцінки з боку ЄСПЛ.

ЄСПЛ звертає увагу, що ні в одній з 32-х досліджених судом країн – членів Ради Європи, не існує загальної заборони на продаж або відчуження земель сільськогосподарського призначення. Однак в різних країнах існують обмеження на такі дії. Наприклад, в Австрії потрібне

отримання дозволу спеціального та гарантії того, що покупець буде обробляти придбану землю, а в Норвегії – потрібно переїхати та проживати на земельній ділянці протягом 5 років. Саме заборона на продаж сільськогосподарських угідь встановлена у штаті Айова (США), Канаді та Ізраїлі, де дозволена лише довгострокова оренда строком до 50 років [4, 5].

Однак щодо вирішення проблеми мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення немає єдиного формату рішення, тому що надто важко задовольнити всіх зацікавлених осіб. На думку багатьох вітчизняних фахівців, мораторій не тільки є суттєвою перешкодою для іноземних інвестицій, а й стримує розвиток вітчизняного бізнесу. Одразу виникає питання: «Чому мораторій продовжують кожен рік, що заважає скасувати його?». Тут населення ділиться на дві групи, а саме: ті, хто за «продовження» та ті, хто за «скасування».

Почнемо з того, що скасувати мораторій неможливо через те, що в Україні немає земельного ринку. На сьогоднішній день, Україна не готова відкривати ринок землі, через часткове відсутнє законодавче регулювання.

Противниками мораторію є агропідприємці, які укладають договір оренди на землю за малі кошти та ще й на роки 50 одразу.

Ризиком скасування мораторію є продаж землі за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану. Обов'язково потрібно вести роз'яснювальну роботу з людьми: повідомляти про ціну на землю. Законодавчо закріплено її ціну на рівні не менше 3 відсотків від нормативно-грошової оцінки. В середньому по Україні це 100 доларів за гектар, близько 8 відсотків від нормативно-грошової оцінки землі. Як показує міжнародний досвід, то після відкриття ринку землі ціна на землю зростає.

Важливим є прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». У Верховній Раді вже два законопроекти очікують свого розгляду. Одразу виникає ризик в законі: чи будуть зазначені обмеження щодо максимальної кількості ресурсів на одні руки, чи можуть іноземці купувати землі тощо.

Ось щодо залучення іноземних інвестицій, зазначає Роман Граб, що це підвищить економіку України. Проте потрібно надавати пріоритет українським виробникам, а вже після – іноземцям зі встановленню ціною та розміром землі, обов'язково потрібен ринок землі.

Отже, ми дійшли до висновку, що Україні потрібен прозорий, діючий ринок землі. Що для цього потрібно?

По-перше, поступове знаття мораторію та встановлення цін.

По-друге, державний контроль та забезпечення прав землевласників та контроль за зміною цільового призначення земельних ділянок.

По-третє, встановлення обмежень на ринку землі. Необхідне чітке визначення суб'єктів, які можуть здійснювати придбання земель

сільськогосподарського призначення. Наразі, відповідно до законопроектів, це фізичні та юридичні особи без підтвердження їх аграрної кваліфікації.

Можна зробити висновок, що питання мораторію залишається актуальним й на сьогоднішній день. В даних тезах наведені думки прибічників та противників мораторію, проте мораторій на продаж сільськогосподарських земель суперечить ст. 14, 22 та 41 Конституції України, позбавляючи власника не лише правомочності розпоряджатися своїм майном, а ще й одержати нормальний економічний ефект від своєї земельної ділянки чи земельної частки (паю). Європейський суд з прав людини також наголошує, що це порушує права людини та наведені рішення є підтвердженням цього. Не зважаючи на це, мораторій тимчасовий, тому що питання про введення ринку землі та законопроекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» вже розглядається у Верховній Раді України [1].

Список використаних джерел

1. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Про внесення зміни до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель: Закон України № 1669-VIII від 06.10.2016 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2016. – № 47. – Ст. 801.
3. Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю) : Закон України від 18.01.2001 р. № 2242-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 11. – Ст. 55. (втратив чинність на підставі Закону України від 11.12.2003 р. № 1377-IV).
4. Мораторій на продаж землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dt.ua>.
5. Проблеми мораторію чи проблеми з мораторієм? [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://yur-gazeta.com>.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Годованюк А.Й.