

УПОДОБАННЯ ТА РИЗИКИ НАВКОЛО ПИТАННЯ ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

КАРПИК Ю. А.

*студентка юридичного факультету
Сумський національний аграрний університет
м. Суми, Україна*

НЕЖЕВЕЛО В.В.

*старший викладач кафедри приватного та соціального права
Сумський національний аграрний університет
м. Суми, Україна*

Президентські та парламентські вибори 2019 року перенесли Україну в нову політичну реальність, де цілком можливим стає здійснення багатьох незрілих реформ, насамперед, земельної. Сьогодні, у кожного другого громадянина, і до речі не лише нашої держави, на слуху інформація про реформування земельних відносин в аспекті скасування мораторію на відчуження певних земель сільськогосподарського призначення, який існує на купівлю-продаж близько 42,7 мільйонів гектарів земель - одних із найродючіших у Європі чи й світі, а отже і про відкриття ринку сільськогосподарських земель.

Питання власності на землю було та залишається гострим та спекулятивним, оскільки уособлює в собі одночасно суспільні страхи та бізнес інтереси. Тож за 28 років, з яких 17 в умовах дії мораторію, аграрний сектор України сформувався на базі механізму оренди земель та земельних часток (паїв). Водночас, питання соціальної напруженості в очікуванні перерозподілу аграрного ринку у зв'язку зі скасуванням режиму «мораторних» земель з кожним роком тільки загострювалось [1].

Особливих обертів питання скасування діючого мораторію на відчуження земель та відкриття ринку набрало з серпня 2019 року, коли новообраний Президент України Володимир Зеленський публічно заявив про відповідний намір Уряду. У відповідь, існуючі політичні сили, Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства (далі – Мінекономіки), Кабінет

Міністрів України, спільно з Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру, почали активно формувати необхідні механізми та законодавчий алгоритм, що сприятимуть реалізації земельної реформи, відтворенню дійсної хвилі змін законодавства в сфері земельного права, а також сприятимуть ефективному запуску ринку землі, з урахуванням позитивного зарубіжного досвіду.

Так, вже 20 вересня 2019 року на сайті Мінекономіки України був опублікований проект закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», як такий, що планується до повного введення в дію з 01 жовтня 2020 року.

Даним законопроектом визначається суб'єктний склад осіб, які можуть набувати право власності на земельні ділянки с/г призначення: громадяни України, територіальні громади, держава, юридичні особи України та іноземні громадяни і особи без громадянства у разі набуття права власності в порядку спадкування (які зобов'язані відчужувати ділянку протягом року); встановлюється мінімальна стартова ціна продажу земельних ділянок державної та комунальної власності на земельних торгах на рівні не нижче нормативної грошової оцінки; встановлюється обмеження на сукупну площу земельних ділянок с/г призначення, яка може перебувати у власності громадянина і юридичної особи та пов'язаних з нею осіб; забезпечується переважне право орендаря на купівлю земельної ділянки; забезпечується право громадян на викуп земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, які їм належать на праві постійного користування та праві довічного успадкованого володіння [2].

Вищезазначеним законопроектом пропонується надати можливість набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення не лише громадянам України, але й юридичним особам, утвореним згідно із законодавством України, територіальним громадам та державі. До того ж, фізичні особи матимуть певні обмеження щодо сукупної площі, що обчислюватиметься у відсотках. Чи буде це на користь Україні? [3].

Фактично, автори законопроекту вважають, що негайне відкриття ринку землі призведе до економічного, інвестиційного зростання України, адже, по-перше, податок від купівлі-продажу земельних ділянок зможе значно наповнити державний бюджет, по-друге, така реформа приверне увагу іноземного інвестора.

І одразу ж виникає питання, а чи доречний поспіх у земельній реформі? Чи в змозі законодавець авторитарно та самостійно вирішити питання права власності Українського народу?

Законодавцю необхідно не тільки пам'ятати, що земельна реформа - це свого роду «вітер змін», на хвилі якого не можна допускати помилки, адже вони будуть незворотні. Крім того, слід усвідомлювати, що відкриття ринку землі не є інструментом виключно наповнення бюджету, це питання стратегічної безпеки нашої країни, авторитету нашого народу, значення держави на міжнародній арені, питання майбутнього значення та можливостей наших нащадків

Тож вирішуючи проблему проведення земельної реформи, насамперед, потрібно думати над вирішенням питання - чиї інтереси ми хочемо захистити та підтримати. Адже одразу в думках з'являються вирвані із контексту фрази «захист громадян», «люди не мають таких коштів», «ризик локального монополізму на землю», «чия буде земля», тощо.

Загалом, варіюють погляди, щодо скасування мораторію: фермери взагалі вважають, що ринок земель призведе до скуповування земель агрохолдингами, експерти у сфері правового регулювання стверджують, що відкривати повноцінний ринок землі потрібно після запровадження інструментів пільгового кредитування для малих і середніх підприємств, представники територіальних громад вважають, що прогалин у відкритті ринку земель більше, ніж позитивних та ефективних моментів.

Згідно з опитуванням, проведеним соціологічною групою Рейтинг, станом на 2019 рік, підтримують відкриття ринку землі 19% опитаних, 73% - проти цієї ініціативи, 8% - не визначились [4].

Оцінюючи пріоритети нинішньої влади у реалізації реформ, зокрема й земельної в аспекті відкриття ринку землі, то це неминуча подія для України, адже попри тривалі обговорення у суспільстві, які підняли градус напруги навколо питання скасування мораторію, все ж таки проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 2178-9 від 10.10.2019 р. було підтримано 240 народними депутатами Верховної Ради України у першому читанні.

Так, влада реагує на різностороннє, часом навіть критичне, ставлення українців до введення ринку землі, намагається видалити проблемні моменти законопроекту та всебічно врегулювати та застосувати інтереси усіх сторін. Але, аналіз сучасних трендів на ринках землі і продовольства показав, що існують надзвичайно небезпечні глобальні та внутрішні загрози для України, які можуть повстати у процесі проведення земельної реформи, якщо не буде побудовано сильних правових інститутів та необхідних запобіжників.

Для прикладу, у Польщі, заборонено придбання с/г земель не громадянами ЄС. В Угорщині та Туреччині встановлені обмеження щодо концентрації в одного власника певного масиву земель с/г призначення. В Литві, Латвії, Словаччині покупець с/г землі повинен мати відповідну освіту, яка дозволить йому ефективно використовувати землю. В Молдові, Хорватії, Чорногорії іноземцям заборонено купувати с/г землю. У Греції та Сербії обмежують купівлю землі у прикордонних районах і таким чином вирішують питання стратегічної безпеки країни [5].

Оптимальна модель відкриття ринку земель, враховуючи перехідний період, повинна ґрунтуватися, на чіткій, правовій, соціально-політичній і економічно прорахованій системній основі з дотриманням реалістичних термінів, урахуванням світового досвіду (позитивного та негативного), обранні найбільш прийняттого для наших реалій варіанту запуску даного процесу.

Вдалими в даному контексті є наступні пропозиції: - для громадян - можливість набути угіддя у власність, якщо громадянство України набуто не

менше ніж 5 років потому, а також є офіційне підтвердження коштів для придбання землі максимальною площею не більше ніж 200 га, враховуючи раніше набуті земельні ділянки; - для юридичних осіб, в тому числі фермерських господарств, - можливість набутти угіддя у власність, якщо були створені за 5 років до набуття чинності законом, що відкриває ринок землі, з максимальним розміром допустимої площі не більше ніж 250 га, враховуючи раніше набуті земельні ділянки; - державі та територіальним громадам – з зобов'язанням протягом 3-х місяців з моменту набуття речового права виставити таку ділянку на аукціон.

Враховуючи вищезазначене, перед Україною відкриваються нові можливості і перспективи використання її величезного потенціалу та виходу на новий якісний рівень потужного гравця на глобальних продовольчих ринках і у геополітичних відносинах.

Список літератури:

1. Коломійцева Д.М. Зцілення від мораторію. *Закон і Бізнес*. 2019. Вип. 38 (1440). URL: https://zib.com.ua/ua/print/139375-obig_zemel_silskogospodarskogo_priznachennya_chi_vipravdayut.html
2. Проект Закону Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: від 10.10.2019 р. № 2178-9 Д. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67058 (дата звернення: 13.11.2019).
3. Білоголовий Я.О. To be or not to be земельній реформі. *Юридична Газета*. 2019. Вип. 47 (701). URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/to-be-or-not-to-be-zemelniy-reformi.html>
4. Мушкет О.О. Плюси і мінуси: хто виграє від створення ринку землі. *Перша електронна газета*. 2019. URL: <https://persha.kr.ua/article/182248-plyusy-i-minusy-hto-vygraye-vid-stvorenniya-rynku-zemli/?fbclid=IwAR2Qs3t--BpIIJ05Cojq4joS08OZ8U8RcWDcbgQHSesaLHjfcAaAjDwZoSY>
5. Швецов О.О. Вплив відкриття ринку землі на свідомість українців. *Юридична Газета*. 2019. Вип. № 36 (690). URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/vpliv-vidkrittia-rinku-zemli-na-svidomist-ukrayincyia.html>