

**Напрямки реалізації законного права громадян на набуття у власність
земельних ділянок в контексті відкриття ринку землі в Україні**
Курило О.М.

*кандидат юридичних наук, старший викладач кафедри міжнародних
відносин юридичного факультету Сумського національного аграрного
університету, м. Суми, Україна*

Серед особливо цінних природних ресурсів кожної держави істотне значення мають земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Земельний фонд України характеризується високою продуктивністю, оскільки саме чорноземи обіймають близько 60 % території держав, а також значну частину степової та лісостепової зони. Цінність земель сільськогосподарського призначення в Україні для національної економіки не викликає сумнівів, а для її власників підтверджується стабільністю щодо прибутковості, стійкістю відносно інфляційних процесів та інших негативних факторів, які сприяють зниженню ділової активності та купівельної спроможності громадян. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовують в особистому селянському та фермерському господарстві. Також призначення цих земель міститься у використанні їх землекористувачем з метою ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Аграрний сектор України має важливе значення для економіки в сучасних умовах, зокрема в контексті зростання обсягів експорту та виробництва. Набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552-IX (далі – Закон України про ринок землі) [1] має наслідком скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення. Прогнозовано відкриття ринку землі поряд із зростанням значення аграрної сфери сприятиме інноваційній перебудові аграрного сектору економіки України. Як виявилось лише упродовж перших 6 днів відкриття ринку землі було здійснено реєстрацію 322 угод на

земельні ділянки. Поряд з цим, переважна частина очікувань, пов'язаних із набранням чинності Закону України про ринок землі не виправдалась. Це обумовлюється певними законодавчими прорахунками та відсутністю налагоджених прозорих механізмів організаційного та правового характеру, які би сприяли реалізації практичних положень відповідного закону, спрямовували громадян поетапно та з уникненням зайвих бюрократичних перепон здійснювати процедури відчуження земельних ділянок. Відповідні етапи мають охоплювати юридичне супроводження щодо регулювання земельних відносин, інформування щодо раціонального використання та охорони земель, вирішення земельних спорів, підготовки землевпорядної документації, реєстрації земель. Виникає потреба аналізу прорахунків, які уповільнюють процеси повноцінного функціонування ринку землі в Україні та пошуку оптимальних правових та організаційних рішень, які би мали допоміжний характер для встановлених Законом України про ринок землі приписів та сприяли би повноцінній реалізації земельної реформи. Проблеми вирішення земельних спорів у судовому порядку також потребують особливої уваги з боку практиків, та насамперед, законодавця. Земельні спори є видом правовідносин, що пов'язані із вирішенням питань щодо розбіжностей, які є наслідком порушення права власності та права користування земельною ділянкою вилученням землі або відводом. Відповідні правовідносини виникають між землекористувачами та власниками землі. Зокрема, І. Каркаш акцентував на відсутності у чинному земельному законодавстві України уніфікованого формулювання поняття земельних спорів. Тому автором було запропоноване відповідне визначення на підставі сутності та змісту окремих норм Земельного кодексу України [2]. Таким чином, земельними спорами є неврегульовані розбіжності, пов'язані із застосуванням норм земельного законодавства відносно володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, а також реалізацією інших прав на землю, які постають між суб'єктами земельних відносин і підлягають вирішенню у порядку, встановленому законом [3]. В цілому

результативність земельної реформи потребує адаптації земельного законодавства України до вимог Європейського Союзу. Європейські стандарти і практика Верховного Суду при розгляді справ у земельних спорах мають вирішальне значення. Пріоритетними при цьому є: реалізація ідей та цінностей верховенства, гарантії прав на землю, практична реалізація цих прав. Оскільки саме реформування земельного законодавства потребує формування бачення регулювання земельних правовідносин в рамках правового поля. Ст. 403 та 404 глави 17 Розділу V Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони визначають напрямки економічного та галузевого співробітництва сторін. Сторони здійснюють співробітництво з метою сприяння розвитку сільського господарства та сільських територій, зокрема у спосіб поступового зближення політик та законодавства [4]. Означене положення має відношення безпосередньо до законодавства, однак закони діють таким чином як вони реалізуються. При цьому необхідно брати до уваги той факт, що важливе значення для реалізації законів має саме їх судові тлумачення, оскільки саме суд застосовує закон на практиці. Це також підсилює потребу застосування судам під час відправлення правосуддя судової практики держав ЄС на всіх стадіях судового провадження. Своєчасне реагування на трансформації суспільних відносин в умовах функціонування ринку землі в Україні сприятимуть ефективній реалізації земельної реформи. Таке реагування повинне характеризуватися комплексністю і бути спрямованим у двох ключових напрямках, а саме: містити законодавчі, зокрема кримінально-правові заборони, як відповідь до виниклих суспільно-небезпечних явищ у сфері земельних відносин; передбачати заходи організаційного та просвітницького характеру, спрямовані на підвищення кваліфікації всіх суб'єктів залучених у сферу земельних відносин на всіх рівнях. Важливі функції належать правоохоронним органам, як суб'єктам протидії кримінальним правопорушенням у сфері земельних відносин в Україні. Розробка алгоритмів спільних дій із

громадянами, службовими особами, врахування успішного міжнародного досвіду сприятиме мінімізації проявів земельної корупції, що проявляється різними способами на всіх рівнях земельних правовідносин в Україні. Масштабний характер земельної корупції в Україні підтверджується її проявами серед службових осіб, представників органів місцевого самоврядування, службових осіб, які займають відповідальне становище та суддів. Викорінення «тіньового ринку землі» в Україні потребує прозорих механізмів проведення земельних аукціонів та реєстрації земельних ділянок нотаріусами. Розвиток судової практики в Україні щодо земельних спорів є не значним через сповільнення темпів роботи судів. В останні роки причиною цього сповільнення стали певні обмежувальні заходи, спрямовані на протидію пандемії Covid-19. Проте у найближчому майбутньому вже сформовані ключові позиції Верховного Суду будуть мати вагомий вплив на практику правозастосування та сприятимуть розширенню інструментарію захисту прав та інтересів землекористувачів, землевласників, а також інших зацікавлених осіб. Для більш ефективного вирішення спірних питань у земельних спорах доцільним є застосування судами під час відправлення правосуддя судової практики держав ЄС на всіх стадіях судового провадження. Європейські стандарти судочинства надають пріоритет розвитку альтернативним способам врегулювання спорів як з метою розвантаження судів так і потрібно розвивати для стимулювання менш формалізованих способів їх врегулювання. Запорукою успішної реалізації земельної реформи в Україні є: подолання «земельної корупції», удосконалення та спрощення процедур реєстрації землі, криміналізація окремих діянь у сфері земельних відносин (зокрема, щодо незаконного відчуження земель сільськогосподарського призначення), використання медіації як альтернативного способу захисту прав на землю.

Література:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. Закон України від

31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.

2. Земельний кодекс України. Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

3. Каркаш. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю. *Земельне право*. 12/2017. С132–138.

4. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони. *Міжнародний документ від 27.06.2014*. URL: <https://www.kmu.gov.ua/storage/app/sites/1/ugoda-pro-asociaciyu/00ukraine-euassociationagreementbody.pdf>.