

## ЕКОЛОГІЧНЕ, ЗЕМЕЛЬНЕ, АГРАРНЕ ПРАВО

**Даниленко О.П.**

*юрисконсульт ПП «Перемога Народу»;*

*аспірант,*

*Київський університет права*

*Національної академії наук України*

### **МОРАТОРІЙ НА ПРОДАЖ ЗЕМЛІ: АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

Мораторій є чи не найгучнішим та найпроблемнішим питанням, яке супроводжує земельну реформу в Україні. Для того, щоб зрозуміти, наскільки масштабним явищем є мораторій, давайте розберемося, скільки землі підпадає під його дію і якої кількості громадян це стосується. Згідно із законодавством, під мораторій підпадають такі категорії земель:

- сільськогосподарські угіддя у державній та комунальній власності: всього 10,5 млн. га;
- несільськогосподарські угіддя в державній та комунальній власності – 1,3 млн. га;
- невитребувані паї – 16 тис. га;
- земельні частки (паї): 27,7 млн. га;
- сільськогосподарські землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у власності: у власності юридичних осіб близько 1 млн. га, у власності громадян оціночно 500 тис. га.

Історія мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення розпочалася одночасно із запровадженням права приватної власності на землю. Земельний кодекс України в редакції 1992 року передбачав шестирічну заборону на відчуження приватизованих земельних ділянок, яку згодом було частково знято Декретом Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» [1].

У вигляді, наближеному до сучасного, мораторій був запроваджений з прийняттям у 2001 році Закону України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» [2]. Закон забороняв відчужувати земельні частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб.

Згодом із прийняттям нового Земельного кодексу України від 25.10.2001 мораторій не лише не було скасовано, навпаки, його сферу було розширено. З 1 січня 2002 року Земельний кодекс України заборонив відчуження не тільки земельних часток (паїв), а й земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва [3].

На даний час, тимчасовий захід, який був прийнятий органами державної влади у зв'язку з недосконалістю законодавства України продовжувався вже 8 разів – у 2004, 2006, 2008, 2010, 2011, 2012, 2015 та 2016 роках.

На мою думку, запровадження мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення прямо суперечить нормам основного закону України. Так статтею 13 Конституції України передбачено, що земля є об'єктом права власності українського народу. Статтею 41 Конституції України зазначено, що кожен має право володіти користуватись і розпоряджатись своєю власністю [4].

Земельні ділянки – це нерухоме майно, об'єкт права власності та інших речових прав. У зв'язку з прийняттям мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення громадяни, власники земельних ділянок позбавленні права розпоряджатись власним майном на свій розсуд.

Разом із тим, як зазначають прибічники мораторію на продаж сільськогосподарських земель [5], його скасування може спричинити низку негативних явищ суспільно-економічного характеру, зокрема:

- скуповування значних площ сільськогосподарського призначення фінансово-промисловими групами, що матиме своїм наслідком «обезземелення» селян та утворення «латифундій» латиноамериканського типу з найманими працівниками;
- відчуження селянами земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану;
- концентрація значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача;
- виникнення явища «спекуляції» земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами з метою подальшого їх перепродажу за більш високою ціною, що призведе до зростання вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію;
- неконтрольована зміна цільового призначення та урбанізація сільськогосподарських земель.

Водночас існування мораторію на продаж сільськогосподарських земель не знаходить підтримки у багатьох правознавців [6, с. 60–61], оскільки має цілу низку негативних наслідків [7, с. 32–33] таких як: заблокована оптимізація землеволодінь і землекористувань, що утворюються внаслідок паювання земель сільськогосподарського призначення, стимулюються негативні явища землекористування – черезсмузжя, вкраплення, малоземелля, далекоземелля тощо; селяни старших вікових груп та їх спадкоємці не можуть реалізувати своє право власності на землю; блокується створення великих, конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств; знижується кредитоспроможність сільськогосподарських виробників через неможливість іпотечного кредитування [8].

Заборона на відчуження земельних ділянок, яка була прийнята як тимчасовий захід, задля врегулювання та вдосконалення українського законодавства у сфері відчуження земель сільськогосподарського призначення, переросла в об'єкт маніпулювання депутатів та органів державної влади.

У відповідності до норм Конституції ЗК України у ч. 1 ст. 78 також встановлює, що «Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками». Тобто власник земельної ділянки в змозі вирішувати її юридичну та фактичну долю. Причому дана норма має

загальний характер та не містить винятків для власників тієї або іншої категорії земель, оскільки саме у ч. 3 ст. 22 Конституції України зазначено, що «При прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод». Втім, саме таке звуження відбулося при запровадженні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Обмеження чи навіть позбавлення власників можливості розпоряджатися їхніми земельними ділянками фактично в багатьох випадках означає позбавлення власника більшої частини благ, які могло б принести йому здійснення права власності [6].

Також мораторій який діє в Україні породжує нові проблеми, адже власники земельних ділянок все одно намагаються продати свої землі, а орендарі (найчастіше покупцями стають саме вони) купити землі сільськогосподарського виробництва.

В даному випадку орендар з орендодавцем укладає та реєструє у відповідних органах державної влади договори оренди строком на 49 років, максимальний строк відповідно до земельного кодексу України.

Також паралельно з цим, орендодавець, а фактично продавець земельної ділянки, дає генеральне доручення на земельну ділянку, і складає заповіт в якому заповідає дану земельну ділянку, частіше за все, орендарю.

Тобто, мораторій замість того, щоб захистити громадян спричинює появу нових проблем та навпаки змушує людей фактично купувати – продавати земельні ділянку з величезним ризиком для себе.

Мораторій позбавляє власника не лише правомочності розпоряджатися своїм майном, а взагалі одержати нормальний економічний ефект від своєї земельної ділянки чи земельної частки (паю). Отже, на сьогодні питання мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення залишається вкрай актуальним і гостро дискутується не лише у наукових колах, а також серед народних депутатів України та юристів-практиків.

### **Список використаних джерел:**

1. Про приватизацію земельних ділянок; Декрет від 25.10.2001 р. // Кабінет Міністрів України.
2. Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю) від 18.01.2001 «2242-III // Верховна Рада України.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
4. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
5. Купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>
6. Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринку в Україні: Наукова доповідь. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – 88 с.
7. Горбулін В. П., Греков Л. Д., Юрченко А. Д. Земельні відносини, земельні ресурси і продовольча безпека: аналітичні матеріали. – К.: Інститут проблем національної безпеки при РНБОУ, 2005. – 48 с.
8. Літошенко О. С. Проблема мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення / О. С. Літошенко // Правове регулювання економіки : зб. наук. пр. / М-во освіти і науки України, ДВНЗ «Київ. нац. екон. ун-т ім. Вадима Гетьмана», Юридичний ф-т ; редкол.: В. Ф. Опришко (головн. ред.) [та ін.]. – Київ : КНЕУ, 2014. – Вип. 14. – С. 284–293.