

Фещенко Б.В.

студент,

*Національний університет біоресурсів
і природокористування України*

МОРАТОРІЙ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО СКАСУВАННЯ

Вже не перший рік є актуальною дискусія про необхідність зняття заборони на продаж земель сільськогосподарського. Вперше мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення як тимчасовий захід був введений з 1 січня 2002 року, з набуттям чинності Земельного кодексу України і був закріплений у пунктах 14 та 15 Перехідних положень. Спочатку мораторій мав проіснувати до 2005 року. Проте неодноразово його дію пролонгували шляхом внесення змін до вказаних пунктів Земельного кодексу. На сьогоднішній день заборона відчуження земель сільськогосподарського призначення триває до 1 січня 2019 року [1].

З приводу скасування чи продовження мораторію дискусанти розділилися на 2 групи: 1) прихильники зняття мораторію, які відстоюють своє право розпоряджатися вільно в рамках закону їх земельними ділянками, а відсутність прямого механізму обігу земель призводить тільки до незаконної реалізації такої власності; 2) супротивники створення ринку сільськогосподарських земель, які занепокоєні тим, що зняття мораторію призведе до масової скупівлі землі й значних земельних ресурсів великими землевласниками, в тому числі іноземними компаніями через підставних осіб – громадян України.

Деякі власники земельних ділянок, на які діє мораторій, навіть спробували захистити свої права в Європейському суді з прав людини, про що свідчить справа «Зеленчук та Цицюра проти України». У ЄСПЛ дійшли висновку, що держава не визначила справедливого балансу між загальними інтересами громади і правами власності позивачів. Так, суд ухвалив, що уряд має забезпечити цей баланс, зробивши законодавчі зміни [4].

Говорячи про перспективи скасування мораторію можна пригадати, що у грудні 2016 року до Верховної Ради України було внесено два Проекти Закону від 13 грудня 2016 р. № 5535 [2] та від 28 грудня 2016 р. № 5535-1 «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [3]. У першому законопроекті було, передбачено можливість:

1) організувати ефективний ринок земель сільськогосподарського призначення зі збалансованим дотриманням та захистом приватних, громадських, суспільних та держаних інтересів;

2) мінімізувати корупційні прояви у ході продажу земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності завдяки продажу таких земель виключно на електронних торгах;

3) підвищити рівень конкуренції в ході купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення як одного з ключових активів країни;

4) мінімізувати ризики дискримінації покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

5) формувати справедливу ринкову ціну на земельні ділянки сільськогосподарського призначення;

6) залучити інвестиції у агропромисловий комплекс та країну в цілому.

У другому – передбачено законодавче визначення порядку обігу земель сільськогосподарського призначення та впровадження гарантій законних прав та інтересів селян у разі відчуження належних їм земель сільськогосподарського призначення, формування цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення, ріст інвестицій в сферу товарного сільськогосподарського виробництва.

Наразі, обидва проекти включені до порядку денного дев'ятої сесії Верховної Ради України восьмого скликання.

Отже, чого ж очікувати від скасування мораторію? По-перше, створення та функціонування вільного земельного ринку, на якому буде можливість за конкурентною ринковою ціною купити чи продати сільськогосподарські землі. Звичайно за умови наявності та

чинності дієвого законодавчого акту, який би визначав правила правовідносин на такому специфічному ринку. В свою чергу, у зв'язку із збалансуванням попиту і пропозиції це позитивно вплине на тих осіб, що продовжуватимуть і надалі здавати власні землі на умовах оренди. По-друге з'явиться можливість виведення з тіні реально існуючого ринку землі сільськогосподарського призначення, по суті його пряма легалізація (створення функціонального та вільного земельного ринку на сільськогосподарські землі з можливістю застосування конкурентної ціни при купівлі чи реалізації), підвищення соціально-економічного рівня сільського населення шляхом забезпечення їхнього права розпоряджатися власністю. Якщо особа має земельну ділянку сільськогосподарського призначення, але не бажає займатися селянським (фермерським) господарством, то окрім того, як здати її в оренду за не досить високу плату, в неї з'явиться можливість продати свій земельний наділ за ринковою ціною на вигідних умовах будь-кому, хто запропонує привабливу ціну.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Про обіг земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]: Проект Закону № від 13 грудня 2016 р. № 5535. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JH49R00A.html.
3. Про обіг земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]: Проект Закону № від 28 грудня 2016 р. № 5535-1. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JH49R1AA.html.
4. Рішення Європейського Суду з прав людини у справі «Зеленчук та Цицюра проти України» заява № 846/16 та 1075/16 від 22 травня 2018 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.echr.com.ua/translation/rrishennyu-u-spravi-tsitsura-proty-ukrainy/>.