

Н. О. Федорук

*студ. III курсу економіко-правового факультету ОНУ імені І.І. Мечникова
спеціальність «Право»*

Науковий керівник: к.ю.н., доц. В.М. Масін

ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ НА ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗНАЧЕННЯ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Сьогодні Україна перебуває на етапі поступового становлення вільного ринку обороту земель, у тому числі й земель сільськогосподарського призначення. Оскільки такий соціально-економічний шлях розвитку нашої країни спричинив виникнення дискусійного питання щодо зняття мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, обрану тему вважаємо актуальною, адже постає необхідність у з'ясуванні, чи готова Україна до таких змін, або, все ж таки, більш доцільним було б подальше сприяння продовженню дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення?

Відомо, що ідею введення мораторію на відчуження земельних часток (паїв), на теренах нашої країни, вперше було запропоновано у контексті положень Закону України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18 січня 2001 р., за якими заборонялося укладання угод купівлі-продажу, дарування земельної частки (паю або іншим способом відчужувати зазначені частки (паї)), окрім передачі їх у спадщину та у разі викупу земельних ділянок для державних і громадських потреб. Передбачалось, що дія мораторію буде тимчасовою й триватиме лише до моменту прийняття Земельного Кодексу України, який, у свою чергу, мав врегулювати порядок реалізації прав громадян щодо земельних часток (паїв). Але, тодішня чинна влада, під час прийняття Земельного Кодексу України від 25.10.2001, у п. 15 Розділу X «Перехідні положення», закріпила заборону на відчуження не лише земельних часток

(паїв), а й земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва [1, с. 217]. Тобто, влада вирішила не тільки продовжити строки дії мораторію, а й розширити межі його впливу.

У наступні роки, нові представники влади підтримували напрямки політичної діяльності своїх попередників щодо дії мораторію шляхом подальшого прийняття відповідних нормативно-правових актів. Так, на сьогоднішній день, відповідно до п. 15 Розділу X «Перехідні положення» Земельного Кодексу України від 25.10.2001 до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 01.01.2020, не допускається:

- купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

- купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну (міни) земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам-учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами [2].

Проте варто зазначити, що не всі українці підтримують такий напрямок реформування земельних відносин. Вони вважають, що таким чином представники влади обмежують конституційні права власників земельних ділянок, порушуючи положення ст. 14 та ст. 22 Конституції України, за якими «право власності на землю гарантується», та «при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод», а також ч. 1, ст. 90 Земельного Кодексу України, де закріплено, що «власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину...» [3, ст. 22; 2, ст. 90]. Крім того, як показує багатороковий досвід, дія земельного мораторію стала однією із головних причин економічного спаду нашої країни, а також сприяла виникненню тіньового ринку купівлі-продажу сільськогосподарських земель [4, с. 172].

На початку вересня 2019 р. почався процес обговорення питання щодо проведення нової земельної реформи, результатом якої повинно стати зняття мораторію на продаж земель.

Та, незважаючи на довготривале очікування такого рішення, виявилось, що не всі готові до таких рішучих змін. Деякі дослідники цієї проблеми вважають, що зняття мораторію може призвести до:

- скуповування значних площ сільськогосподарського призначення фінансово-промисловими групами, що матиме свої наслідки «обезземелення» селян та утворення іноземних підприємств 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 (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача;
- виникнення явища «спекуляції» земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами із 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 [5, с. 132].

Отже, підсумовуючи усе вищезазначене, можемо дійти таких висновків:

а) введення мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель не дало позитивних результатів, а, навпаки, призвело до появи інших, у першу чергу економічних, проблем (звідси витікає, що скасування земельного мораторію є неминучим явищем майбутнього нашої країни);

б) з метою унеможливлення появи інших проблем, і успішного втілення даної ідеї у практику, необхідно прийняти на законодавчому рівні низку спеціальних нормативно-правових актів (наприклад, щодо визначення чіткого кола суб'єктів, які будуть мати право приватизації даної категорії земель, відносно її реальної грошової оцінки, щодо введення спеціального органу, який здійснюватиме контроль за збереженням родючості та цільовим використанням землі).

Лише за таких умов вільний ринок обігу земель сільськогосподарського призначення буде діяти в інтересах народу України.

Список використаної літератури

1. Слободиська О. А. Щодо питання наслідків дії мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення. *Порівняльно-аналітичне право*. 2018. № 4. С. 217–219.
2. Земельний Кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

3. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
4. Гречанюк Н. В. Ефективність мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення як адміністративно-правовий засіб регулювання становлення ринку земель в Україні. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2013. Вип. 182. Ч. 3. С. 168–175.
5. Степанов С. В. Щодо зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер. Право*. 2014. Вип. 26. С. 130–132.