

Карпенко Олена,

юридичний факультет Української академії банківської справи

м. Суми, Україна

Зняття мораторію та формування вільного ринку земель в Україні : позитивні та негативні аспекти

Вже більше десяти років в Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, який ухвалили як тимчасовий акт, доки формуватиметься ринок землі. Він був прийнятий з метою консолідації земель сільськогосподарського призначення в руках їхніх господарів і, таким чином, гарантував використання земель за цільовим призначенням, встановлював заборону відчужувати землі будь-яким способом, тим самим забезпечуючи право власності на землю звичайних українських селян. Але так чи інакше, обмеження власників можливості розпоряджатися їхніми земельними ділянками, фактично, в багатьох випадках означає позбавлення власника більшої частини благ, які могла б принести йому реалізація права власності. Зрозумілим є те, що пайовики не мають вільного доступу до своєї земельної ділянки і тому, з метою регулювання відносин власності і господарювання на землях сільськогосподарського призначення надають її в оренду, укладають договори емфітевзису, що так чи інакше призводить до виникнення різних схем обходу мораторію, «тінізації» ринку земель. Це негативно впливає на державний бюджет, оскільки земля є основним багатством українського народу, приносить великі дивіденди суб'єктам, що на ній господарюють, тому земельний податок має сплачуватись відповідний. Негативним аспектом тут є порушення прав і інтересів власників, якими переважно є люди похилого віку, і, через незнання власних прав та вимог законодавства України, отримують копійки від недобросовісних агровиробників. Аналіз можливих варіантів становлення вільного ринку землі в Україні вимагає дослідження загальних закономірностей розвитку та функціонування земельних відносин, особливостей їх прояву на етапі становлення ринкових відносин у сільському господарстві.

Мораторій на відчуження земельних часток (паїв) був запроваджений з прийняттям 18 січня 2001 року Закону України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)». Закон забороняв відчужувати земельні частки (паї), «крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб». Мораторій мав діяти «до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України». Втім закон втратив чинність ще 8 січня 2004 року, а мораторій продовжує діяти та нормативно закріплений у п. 15, розділу 10 Земельного кодексу України, де зазначено що, купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб не допускається до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року [1].

Для розуміння позитивних і негативних наслідків скасування мораторію на продаж землі необхідно визначити що саме означає дефініція «вільний ринок землі». У науці земельного права існує безліч різних визначень цього поняття. Провівши аналіз деяких джерел, можна запропонувати найбільш вдале на наш погляд визначення. Вільний ринок землі – це система механізмів, які регулюють відносини взаємодії юридичних і фізичних осіб щодо виникнення, зміни і припинення права власності на землю і здійснення всіх земельних операцій, які опосередковуються шляхом укладення договору і здійснення відповідного платежу. Об'єктами ринку є земельні ділянки, які перебувають в державній, комунальній або приватній власності, можуть відчужуватися, власники яких можуть повністю реалізовувати свої права на землю шляхом укладення договорів купівлі-продажу, оренди, емфітевзису, застави та ін., якщо такі земельні ділянки не віднесені до земель, приватизація яких заборонена Земельним кодексом України [2].

Сьогодні Україна – єдина демократична країна світу, де землевласники не мають права розпоряджатися своїм майном на власний розсуд [3]. Близько 8 млн. селян в Україні у свій час приватизували земельні частки (паї) але через

заборону відчуження не можуть сповна реалізувати своє право власності на землю. Так, громадяни не можуть віддати це майно під заставу та отримати необхідне фінансування, не можуть продати ділянку, та отримати кошти за майно, яке належить їм на праві приватної власності. Єдиним виходом з цієї ситуації, де передбачено отримання коштів, є передача земель в оренду сільськогосподарським виробникам. Але багато договорів оренди укладаються на нетривалий строк, раніше 5, а з 2015 – 7 років. Через це орендар не зацікавлений вкладати кошти у землю і підтримувати її природний стан та покращувати родючість. Його інтерес – максимальна вигода від вирощування рентабельних культур. А головною особливістю сільськогосподарського виробництва є поєднання процесу відтворення із процесом зростання та розвитку тваринництва і рослинництва, а також із відтворенням родючості землі [4, с. 540]. Тому через таке ставлення орендаря земельна ділянка може повернутися до власника у жахливому стані. Значною мірою це наслідок байдужості самих власників, які мало цікавляться станом ділянки і текстом угод. Зазвичай власники навіть не читають договір перед підписанням, не кажучи вже про дослідження інформації про орендаря, як суб'єкта господарювання. Однак чи варто вимагати цього від тих, хто не бажає використовувати землю і кому заборонено її продавати, тим кому вистачає кілька тисяч гривень на рік, за користування земельною ділянкою, що є національним багатством і кожен рік приносить мільйони? Земельний пай часто є класичною валізою без ручки. Є право на землю але немає можливості розпоряджатися, володіти і користуватися нею за власним бажанням та на власний розсуд [5].

Поглянемо на ситуацію з іншого боку. Якщо набере чинності законопроект «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», відповідно до якого, купувати землю сільськогосподарського призначення можуть громадяни України, які протягом трьох років проживають в місцевості, на території якої продається земельна ділянка (рада, район), які хочуть, переважно власною або сімейною працею вести на ній самостійне товарне

сільгоспвиробництво, мають досвід роботи в сільському господарстві або займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва. Крім громадян, покупцями землі можуть бути держава в особі органів виконавчої влади; територіальні громади в особі сільських, селищних, міських рад та Державний земельний банк. Юридичні особи не мають права купувати землі. Перш за все виникає питання, як буде обчислюватись розмір плати за землю, від яких факторів це буде залежати? Чи задовольнятимуть встановлені тарифи продавців та чи погодяться на такі умови покупці? Та де звичайні громадяни візьмуть кошти на придбання земельної ділянки? Цей законопроект захищає інтереси держави, а не власників земельних ділянок. Держава, в особі уповноважених органів, встановлює тарифи на продаж землі, здійснює викуп земельних ділянок у пайовиків, на зручних для неї умовах, відроджує агробізнес в країні, підіймає економіку і отримує мільйонні дивіденди. Всі задоволені, окрім селян-землевласників, які залишилися без земель і без постійного доходу з них, отримавши єдиний платіж з боку держави [6].

Отже, завершення земельної реформи та формування цивілізованого ринку землі, безумовно – одна з ключових реформ, необхідних для розвитку нашої економіки. Серед позитивних наслідків – спрощення залучення інвестицій у розвиток галузі, можливість українських аграріїв отримати доступ до довгострокових фінансових ресурсів. З'являться додаткові стимули для розвитку місцевої економіки, пожвавлення економічної активності на селі. Тому в перспективі таке рішення необхідно буде ухвалювати. Але сьогодні говорити про зняття мораторію передчасно, оскільки немає відповідного нормативно-правового акту, який би повною мірою регулював дане коло питань, захищав права й інтереси власників. Звичайно, заборона відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та земельних часток паїв є неправомірною і в деякому значенні навіть незаконною для власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), адже це можна визначити, як незаконне втручання у здійснення права власності, яке межує із її позбавленням.

Отже, зняття мораторію має як позитивні так і негативні наслідки. Єдиним правильним висновком тут є те, що на сьогоднішній день земля – це багатство нашої держави, стратегічний ресурс, який визначатиме перспективу розвитку країни на покоління вперед, а тому продавати землю в цій економічній ситуації, що на сьогоднішній день склалася в Україні – це крадіжка майбутнього у поколінь наших громадян.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Земля під мораторієм: кому це вигідно // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://news.finance.ua/ua/news/-/360604/zemlya-pid-moratoriyem-komu-tse-vygidno>.
2. Горлачук В.В., Белінська С.М. Передумови запровадження ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні // Економіка АПК. – 2007. - №7. – С. 18 – 20.
3. Що дасть Україні вільний ринок землі? // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pravda.com.ua/articles/2015/04/22/7065528/?attempt=1>.
4. Шелухін М. Л. Господарське право : навчальний посібник у схемах і таблицях. — К.: ЦНЛ, 2006. — 616 с.
5. Пасхавер Б. Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія // Економіка АПК. – 2009. - №3. – С. 47 – 53.
6. Купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://baranivka.info/index.php/125-kupivlya-prodazh-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya>.

Карпенко О.М. Зняття мораторію та формування вільного ринку земель в Україні : позитивні та негативні аспекти / О.М. Карпенко // Актуальні питання юридичної теорії та практики: наукові дискусії: Міжнародна науково-практична конференція, м. Харків, 4-5 грудня 2015 р. – Х. : Східноукраїнська наукова юридична організація, 2015. – С. 76-78.