

ПРАВОВІ АСПЕКТИ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Ольга Володимирівна Зигрій

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права і процесу
Тернопільський національний економічний університет

Для України земля має особливе значення. Конституція України (ст. 14) та Земельний кодекс України (ст. 1, далі – ЗК України) зазначають, що земля є основним національним багатством та перебуває під особливою охороною держави. Українські родючі чорноземи – це найцінніший скарб, який потребує дбайливого та ефективного використання, що забезпечить багатство та процвітання усієї держави.

У структурі земельного фонду України особливе місце займають землі сільськогосподарського призначення, оскільки виступають основним засобом виробництва для різних галузей промисловості. Саме встановлення особливого правового режиму у використанні земельних ділянок, при якому забезпечується посилена охорона земель, обмеження можливостей виведення їх із сільськогосподарського обігу, підвищення родючості ґрунтів, потребує подальшого вивчення та дослідження. За останні роки в державі дедалі більшої актуальності набуває питання дії мораторію на продаж сільськогосподарських земель. На сьогодні питання мораторію на землю є один з найбільш дискусійних, оскільки переплітає великі бізнес-інтереси. Законом України „Про внесення змін до розділу X „Перехідні положення” Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель” від 06.10.2016 р. № 1669-VIII продовжено мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до 01 січня 2018 р. та передбачає не допустити:

а) внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств;

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

в) купівлю-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 земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону 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 [1].

Мораторію на землі урядовцями пояснюється тим, що це насправді не продаж землі, а ті правила, в рамках яких існує оборот земель, підтримується позиція права продажу прав оренди землі та зазначається, що самих моделей обороту земель існує багато, і не всі вони передбачають продаж землі.

А.М. Мірошніченко зазначає, що мораторій – це істотна перешкода на шляху здійснення земельної реформи, успішне проведення якої не можливе без створення правових передумов для обігу земель [2, с. 540].

Зрозуміло, що мораторій стримує розвиток сільської місцевості та сільського господарства, перешкоджає перерозподілу земельних ресурсів до більш ефективного власника та виробника, знижує ціну оренди та доходи власників, а також обмежує доступ до кредитних ресурсів. За таких умов ринку землі не існує, фермери та дрібні землевласники (згідно статистичних даних близько 7 мільйонів) не мають стимулів до інвестування. Як наслідок, значну частину земельних наділів орендують великі компанії, які мають суттєвий

вплив на соціальну структуру села. Продуктивність земель далеко не відповідає потенціалу України, оскільки для її покращення потрібні довготривалі інвестиції. Закордонні інвестори, компанії, що мають необхідні знання та обладнання, вагаються інвестувати в Україну через недосконалість юридичних гарантій. Для покращення сільськогосподарського сектору потрібен сприятливий правовий клімат. Тож важливо пам'ятати, що питання землі є значною мірою політичним.

Отже, вивчаючи дане питання слід наголосити, що важливим і нагальним сьогодні є закріплення правових та організаційних основ у сфері ринку земель й врегулювання відносин, які виникають між органами державної влади та місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами щодо правочинів із сільськогосподарськими земельними ділянками. Це вбачається у потребі прийняти Закон про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Сподіваємося, що Уряд поставить крапку в історію з мораторієм і зможе визначитися зі стратегією та внести відповідний законопроект у терміни, які дозволять депутатам проголосувати його до 1 липня 2017 року. До слова, вимога про прийняття Закону „Про обіг земель сільськогосподарського призначення” міститься в меморандумі, який Україна підписала з МВФ.

Література

1. Проект Закону про внесення змін до розділу Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель № 1669-VIII від від 06.10.2016. - <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1669-viii>

2. Мірошніченко А.М. Земельне право України : підручник / А.М. Мірошніченко. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 678 с.

3. Літошенко О. С. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення / О. С. Літошенко. – Підприємництво, господарство і право. – № 8. - 2016. – С. 83 -87