

В. Ф. Жаренко, канд. юрид. наук, ДВНЗ "Українська академія банківської справи НБУ"

ЩОДО ПЕРСПЕКТИВИ ПРАВОВОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Важливе значення в розвитку вітчизняного сільськогосподарського виробництва, ринку продовольчих товарів, зокрема в частині фінансового забезпечення потреб, має широке запровадження кредитування (з визначенням пріоритету середньострокового і довгострокового) сільськогосподарських товаровиробників під іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У той же час з дня набрання чинності Земельним кодексом України (з 1 січня 2002 року) Верховною Радою України застосовується і до цього часу діє мораторій на вільний обіг земель сільськогосподарського призначення, включаючи й іпотеку земель вказаної категорії. Зокрема, п. 15 Перехідних положень ЗК України (з урахуванням внесених змін) передбачено, що до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року, 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), які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у 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.

В інформаційному бюлетені Держземагентства України "Земельна реформа" (травень 2011) опублікований для обговорення законопроект "Про ринок земель". Як зазначається в проекті закону, він визначає правові та економічні

засади організації і функціонування ринку земель, а також порядок проведення земельних торгів, спрямований на регулювання ринку земель як сільськогосподарського, такі сільськогосподарського призначення. Розглянемо окремі положення проекту закону щодо першої категорії земель.

Як передбачено ст. 12 проекту закону, земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть набувати у власність за цивільно-правовими угодами лише громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту чи займаються веденням сільськогосподарського товарного виробництва: фермерські господарства, створені відповідно до закону; держава в особі державної спеціалізованої установи чи територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування. Проект закону зберіг діюче положення Земельного кодексу (ст. 22) щодо неможливості придбання у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними особами. Водночас немотивованим положенням проекту є визначення із числа юридичних осіб, які мають право на придбання у власність земельних ділянок вказаної категорії, тільки фермерського господарства, позбавивши цього права юридичних осіб інших організаційно-правових форм (господарських товариств, приватних підприємств), які на сьогодні домінують у кількості використовуваних. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на умовах оренди земель сільськогосподарського призначення.

Проект закону передбачає обмеження щодо граничних площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Гранична максимальна загальна площа земельних ділянок у приватній власності однієї особи для використання у вищевказаних цілях у межах природно-сільськогосподарської зони (гірської області) становить: Полісся - 1 500 га. Лісостеп - 1 750 га. Степ, Степ посушливий, Сухий степ - 2 100 га. Карпатська гірська область - 900 га. Кримська гірська область - 1 100 га, що, наприклад, у межах сім'ї чи родинної групи дозволить мати у власності достатньо значні площі земель зазначеної

категорії. З іншого боку, встановлені обмеження потребують додаткового законодавчого обґрунтування.

Є суперечливими і необґрунтованими з точки зору відповідності Конституції України, Цивільному та Земельному кодексам України положення ст. 22 проекту, відповідно до якої переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у власності громадян та юридичних осіб, або права на неї за ціною, визначеною її власником для продажу, має державна спеціалізована установа (перше переважне право), а при відмові від придбання земельної ділянки зазначеною спеціалізованою установою друге переважне право на її придбання має відповідна сільська, селищна міська рада за місцем розташування земельної ділянки. І лише третє переважне право на придбання земельної ділянки має користувач цією земельною ділянкою. Можна припускати, що при умові прийняття норми такого змісту держава фактично здійснить "деприватизацію" земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих у власність громадян України після проведеного паювання земель вказаної категорії. При цьому проект закону не передбачає належних гарантій захисту економічних інтересів громадянам-власникам при продажу ними земельних ділянок державі чи територіальній громаді в особі відповідних органів. Не можна допустити порушень, які охороняються Конституцією та іншими законами України, прав приватної власності на земельні ділянки мільйонів громадян України.

Позитивним положенням у проекті закону є заборона зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, придбаних із земель державної та комунальної власності. Вважаємо за доцільне розглянути можливість введення подібної заборони і щодо земель, придбаних у фізичних осіб і юридичних осіб приватного права.

У цілому проект Закону України "Про ринок земель" є важливою та оптимальною основою для доопрацювання на його базі проекту більш досконалого закону в інтересах усіх учасників майбутнього ринку земель.