

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ПРАВА

# Правові горизонти



Legal horizons

ВИПУСК 12 (25)

Суми – 2018

DOI: <http://www.doi.org/10.21272/legalhorizons.2018.i12.p22>

## ПОЗИТИВНИЙ ДОСВІД КРАЇН БУВШОГО СОЦІАЛІСТИЧНОГО ТАБОРУ – ЧЛЕНІВ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ ЩОДО ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ НА ЗЕМЛЮ



*Сиротенко Владислава Миколаївна,  
Навчально-науковий інститут права,  
Сумський державний університет*



*Науковий керівник:  
Гаруст Юрій Віталійович,  
доктор юридичних наук, доцент,  
завідувач кафедри адміністративного, господарського права  
та фінансово-економічної безпеки,  
Навчально-науковий інститут права,  
Сумський державний університет*

У статті проаналізовано досвід країн – членів Європейського Союзу, які раніше входили до соціалістичного табору, щодо зняття мораторію на продаж сільськогосподарської землі. Так як, питання зняття мораторію на землю є досить актуальним для сьогодення України. Постійне його продовження, затримує проведення земельної реформи в Україні. Цей факт, дає змогу зрозуміти, що на відміну від країн Європи, в яких зазначена реформа проводилась достатньо швидко, в Україні вона знаходиться в пасивному стані, а не в активному, що згубно впливає на економічну ситуацію в країні. Досліджуючи питання скасування мораторію, окремі аспекти проведення земельної реформи в країнах бувшого соціалістичного табору та порівнюючи зазначені процеси в Україні, можна дійти висновку, що наші органи державної влади є бездіяльними, і їх небажання до змін є перешкодою на шляху становлення України як потужної та конкурентноспроможної держави.

Крім того, було досліджено правовий статус землі в країнах Європейського Союзу, який сформувався у зв'язку з існуванням в них земельного ринку. Узагальнення досвіду землекористування в країнах Європейського Союзу, дає змогу визначити основні засади, закономірності, принципи ефективного управління та користування земельними ресурсами. Також дослідження зазначеного питання, дає змогу окреслити особливості функціонування ринку землі в європейських країнах.

На нашу думку, використання зарубіжного досвіду дасть змогу визначити ефективні напрямки дій, які в подальшому будуть використовуватися для розв'язання протиріч, котрі виникатимуть у системі земельних відносин України. Крім того, на основі досвіду Румунії, Болгарії та Литви наша країна може створити свою систему запобіжників, яка допоможе скасувати мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення та впровадити її обіг в Україні.

Ключові слова: мораторій на землю, правовий статус землі, ринок землі.

**Syrotenko V.M. Positive experience of the countries of the former socialist camp - members of the European Union on lifting the moratorium on land.** The article analyzes the experience of the European Union member states, former members of the socialist camp, regarding the abolition of the

moratorium on the sale of agricultural land. This issue of lifting the moratorium on land is very relevant for Ukraine. This is a continuation of the delay in land reform in Ukraine. This fact allows us to understand that, unlike in Europe, where the reform was conducted fairly quickly, in Ukraine it is in a passive state, rather than in an active one, which negatively affects the economic situation in the country. Taking into account the abolition of the moratorium in the countries of the former socialist camp, we can conclude that our bodies of state power are inactive, and their reluctance to become an obstacle to the formation of Ukraine as a powerful and competitive state.

The legal status of land in European Union countries, which was formed due to the existence of land market in them, was investigated. Summing up the experience of land use in European Union countries, this allows us to determine the basic principles of effective management and use of land resources. Also, the study of this issue, allows you to outline features of the functioning of the land market in European countries.

In our opinion, the use of foreign experience will make it possible to determine the effective directions of action that will be used in future to resolve the contradictions that will arise in the land relations system of Ukraine. In addition, our country can create its own system of fuses, which will help to cancel the moratorium on the sale of agricultural land and introduce its circulation in Ukraine.

Key words: moratorium on land, legal status of land, land market Positive experience, countries, socialist camp, members of the European Union, moratorium.

Виклад основного матеріалу. Після того, як Україна обрала Європейський вектор розвитку, керівництвом країни проводяться численні реформи практично у всіх сферах діяльності суспільства. Але самою проблемною в нашій країні є земельна реформа, яка триває і досі. Причиною цього є запроваджений мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні, який існує вже протягом 18 років. Окремі аспекти питання зняття мораторію, використання зарубіжного досвіду для його скасування та формування ринка землі в Україні аналізували в свої працях: О. Ходаківська, І. Юрченко, О. Шульга, Ю. Білик, А. Даниленко, Д. Добряк, А. Третяк та інші. У жодній європейській країні, де встановлювався мораторій, він не діяв так довго. Прикладами таких країн є Румунія, Болгарія та Литва. Їх досвід допоможе Україні обрати шляхи вирішення такої проблеми – як мораторій. Оскільки після розпаду СРСР та соціалістичного табору вони, як і Україна опинились в складному економічному становищі, і обираючи свій шлях розвитку, вони обрали перехід до ринкової економіки та вступ до ЄС.

Наприклад, у Румунії після повалення соціалізму, держава розпочала роботу над реформуванням всіх сфер життєдіяльності суспільства, в тому числі й аграрної, як однієї із складових економічної реформи. Передумовами для цього стали падіння сільськогосподарського виробництва та економічна криза, яка зумовила низький рівень доходів населення. Для того, щоб підвищити рівень життя громадян крім інших реформ, які проводились в країні, була проведена земельна.

Цілі, яких прагнули досягти в результаті проведення земельної реформи:

- перехід сільського господарства до ринкової економіки;
- приріст обсягів сільськогосподарського виробництва;
- підвищення доходів населення [1].

Перше, що зробила влада, після запровадження нових змін, прийняла в 1991 році Закон «Про землю» який запроваджував механізм передачі землі з державної власності у приватну. Зазначений процес відбувався двома шляхами:

1) шляхом дистрибуції – розподіл земель між селянами, які працювали на них [2].

2) шляхом реституції – повернення землі колишнім власникам або їх спадкоємцям. Це землі, які були експропрійовані у населення під час колективізації, і передані колгоспам.

В результаті проведених операцій 75% сільськогосподарських угідь або 8 млн га перейшло у приватну власність [1, с. 51]. Деякі сільськогосподарські землі все ж залишились у власності держави.

Румунія – це яскравий приклад країни, яка після вступу до ЄС досягла позитивних економічних змін. Однак, коли у 2007 р. Румунія стала членом ЄС, в країні був введений мораторій на продаж землі іноземцям. Він запроваджувався на 7 років. Проблема, яка сприяла запровадженню мораторію – страх, що землю скуплять іноземці. Але у 2014 році обмеження були зняті, і від цього часу змогу на придбання землі мають всі громадяни ЄС.

Продовжуючи тему іноземців, як власників сільськогосподарських угідь, необхідно звернути увагу, що у Румунії частка землі

сільськогосподарського призначення якою володіють іноземні компанії складають 900 000 га, це лише 9,6% від загальної площі орних земель.

Загальна площа земель сільськогосподарського призначення у Румунії складає 14,7 млн га, із яких 64% – це орні землі, тобто 9 408 000 га. Таким чином, можна сказати, що 8 508 000 га орних земель знаходиться у власності держави та приватній власності громадян. Іншими словами, після скасування мораторію вся земля не перейшла у власність іноземних громадян. Навпаки зняття мораторію дало змогу залучити іноземні інвестиції в розвиток сільського господарства.

Крім того, у Румунії спостерігалось стрімке зростання ціни на землю. Це одна з країн у якій найшвидші темпи росту ціни. Напередодні входу країни до складу ЄС ціна з 360 дол. зросла до 1145 дол. за гектар. Після ж входу до ЄС ціна складає 6 150 дол. за гектар.

Варто зазначити, що після відкриття ринку землі, ціни на землю не регулюються державою. Їх регулювання відбувається за допомогою земельного ринку. Тип ринку землі, який встановлений в Румунії – відкритий з обмеженнями. Обмеження, які існують, щодо громадян іноземних держав:

- вони можуть придбати землю сільськогосподарського призначення за умови, що вона буде використовуватись за призначенням.

Умови придбання сільськогосподарської землі фізичними або юридичними особами:

- наявність спеціальної освіти або досвіду роботи в сфері сільського господарства;

- для фізичних осіб встановлюється обмеження площі земельної ділянки, яку вони можуть придбати у розмірі 100 га.

Податки:

- земельний податок складає 2% від суми угоди;

- податок на продаж землі – 2-3% від ціни угоди.

Підводячи підсумки, варто зазначити, що на розвиток Румунії значно вплинуло і вхід Європейського Союзу, і зняття мораторію. Ці два факти, стали умовами залучення іноземних інвестицій не тільки для розвитку сільського господарства, а й до інших сфер діяльності суспільства. На нашу думку, найбільшу роль все ж відіграло, зняття мораторію на продаж землі іноземцям, оскільки країни-члени ЄС зрозуміли, що Румунія стала відкрита для них, стала їх союзницею. Тим самим, здобувши довіру в інших країн ЄС, і за 10 років свого членства вона отримала 33 млрд євро іноземних інвестицій [3].

Іншою країною, яка після виходу із соціалістичного табору розпочала розбудову

ринкової економіки є Болгарія. Першою сферою економіки, яка зазнала змін стала аграрна. Земельна реформа в цій країні розпочалась з прийняттям в 1991 році Закону «Про власність та користування сільськогосподарською землею», який потім змінювався приблизно 35 разів. Завдяки цій реформі приблизно 2,5 млн власників отримали свої землі, а це близько 10 млн. земельних ділянок. Цей процес був затягнутий, у зв'язку з чисельними судовими розглядами. Земля, яка не підлягала відновленню в тих межах, в яких вона існувала раніше, повинна була компенсуватися відповідною ділянкою із земельного фонду держави. Через затяжні судові процеси в країні було встановлено мораторій на продаж землі для нових власників на три роки. Але після закінчення зазначеного терміну його дії було скасовано. Однак як і в Румунії після скасування мораторію, було заборонено продаж землі сільськогосподарського призначення юридичним особам та іноземним громадянам. Останнім було дозволено купувати землю лише по лінії спадкування та за обставини, що вона протягом 3 років буде передана у власність або продана тим особам, які мають законне право власності на землю[4].

Варто зазначити, що у 2013 році депутати Болгарського парламенту продовжили мораторій на продаж землі іноземцям до 2020 року, оскільки болгарські громадяни були проти того, щоб іноземці ставали власниками їхньої землі [5]. Але 55 депутатів подали колективний позов до Конституційного суду, щодо визнання мораторію неконституційним. На початку 2014 року Конституційний суд Болгарії визнав парламентське рішення неконституційним, оскільки відповідно до Договору про приєднання Болгарії до ЄС, протягом 7 років перебування країни у складі ЄС, повинні бути зняті обмеження, щодо продажу землі іноземцям, тому з 1 січня 2014 року іноземні громадяни мають можливість придбати сільськогосподарську землю в Болгарії [6]. Відповідно до діючого законодавства Болгарії власниками землі можуть бути:

- громадяни Болгарії;

- держава;

- муніципалітет;

- юридичні особи;

- громадяни країн ЄС та країн з якими Болгарія уклала міжнародні угоди.

На разі земля в Болгарії продається на наступних умовах:

- 1) юридична чи фізична особа може стати власником, якщо перебуває на території країни більше 5 років;

- 2) іноземці або іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на умовах

міжнародного договору.

Регулювання цін на землю держава не здійснює. Цей процес контролює сам ринок. Граничних меж, щодо площі володіння, немає. Відсутній земельний податок. Ці умови стали підставами для зростання ціни на землю до 4 650 дол за га [2].

У результаті цього земельний ринок Болгарії визнано одним із найліберальніших у Євросоюзі, який є відкритим але з певними обмеженнями. Часткові обмеження існують для іноземних громадян та фізичних чи юридичних осіб.

Необхідно зазначити, що для того, щоб досягнути розвитку та припливу іноземних капіталовкладень в певній галузі, необхідно мати мету, в даному випадку – це забезпечення високого рівня ефективності аграрного виробництва. Можна сказати, що болгари певним чином досягли її, оскільки провели земельну реформу, в результаті якої був знятий мораторій, що дозволило привернути увагу інвесторів зарубіжних країн до аграрного сектору. Таким чином, станом на жовтень 2018 р., експорт товарів до ЄС збільшився на 7%, у порівнянні з жовтнем 2017 р. До цих товарів, входить і сільськогосподарська продукція [7].

Досліджуючи досвід зарубіжних країн, ми звернули увагу на Литву, оскільки це одна з перших країн, яка вийшла зі складу СРСР. Внаслідок чого, країна знаходилась в ізоляції та достатньо складному економічному становищі. Після кривавих подій, які сталися у січні 1991 р., держава остаточно вирішила повернутись до складу європейських країн. Крім того, Литва прагнула потрапити до переліку тих країн, які могли вступити до ЄС під час його першого розширення у ХХ столітті. На жаль, у оголошеному списку країн, котрі потраплять до ЄС, Литва була відсутня. Після чого уряд країни розпочинає інтенсивне проведення реформ, до їх числа входить і земельна [8].

Першим кроком цієї реформи стало прийняття Литовським Сеймом у 1991 році Закону «Про земельну реформу» відповідно до якого земля сільськогосподарського призначення почала повертатись у приватну власність шляхом купівлі земельної ділянки або відновлення права власності [9]. Це було лише початком створення ринку землі в Литві та здійсненням кардинальних перетворень в аграрному секторі економіки.

Після того, як Литва стала країною-членом ЄС, в ній було введено мораторій на продаж землі іноземцям терміном на 7 років. В 2014 році влада Литви продовжила мораторій для того, щоб створити ефективну нормативно-правову базу, яка б забезпечила нормальне функціонування ринку землі, і відповідно аграрного сектору [10].

Слід зауважити, що мораторій у зазначеній країні продовжувався лише один раз. Це говорить про відповідальність перед своїми громадянами державних органів влади, які виконали свої обіцянки у зазначені терміни.

За наступні два роки в країні були удосконалені вже існуючі та розроблені й прийняті Литовським парламентом необхідні для зняття мораторію законодавчі акти. А саме: Закон «Про земельну реформу»; Закон «Про землю»; Закон «Про придбання землі сільськогосподарського призначення».

Відповідно до зазначених законів землю можуть придбати фізичні та юридичні особи Литви, іноземні фізичні, юридичні особи та інші організації. Всі іноземні особи повинні відповідати критеріям європейської та трансатлантичної інтеграції. До таких країн, які відповідають цим критеріям відносяться:

- країни Європейського Союзу;
- країни, які уклали Договір про асоціацію з європейськими співтовариствами та їх країнами-членами;
- держави Організації економічного співробітництва і розвитку;
- держави Організації Північноатлантичного договору;
- країни-учасниці Угоди про європейський економічний простір.

Крім того, якщо фізичні особи є громадянами зазначених країн, їх постійними жителями або постійними жителями Литовської Республіки, які не мають громадянства Литви, вони також мають право бути власниками сільськогосподарської землі.

Умови придбання землі сільськогосподарського призначення:

- 1) наявність відповідної кваліфікації та досвіду роботи в сфері сільського господарства;
- 2) право переваги на придбання проданої землі для співвласника ділянки, держави, користувача, сусіда земельної ділянки;
- 3) отримання дозволу з Національної земельної служби;
- 4) особа зобов'язується протягом і не менше 5 років використовувати землю для сільськогосподарської діяльності;
- 5) максимальна площа купівлі становить 500 га;
- 6) принципи, що визначають взаємопов'язаних осіб (володіння 25% голосів юридичної особи);
- 7) передача юридичної особи або його акцій прирівнюється угоді з відступлення землі (застосовуються всі запобіжники), якщо юридична особа володіє більше ніж 10 га землі сільськогосподарського призначення.

Верхня межа, щодо площі землі, яку можна

придбати:

- купівля землі сільськогосподарського призначення у держави обмежується 300 га;
- придбання землі сільськогосподарського призначення у держави та інших осіб становить 500 га.

Проведення земельної реформи та зняття мораторію мали залучити іноземні інвестиції у сільське господарство, після чого в країні сформувалися стійкі правила, яких потрібно було дотримуватися для забезпечення інтересу в іноземних інвесторів.

До них відносяться:

- прозорі і чіткі правила ведення фермерського господарства, які застосовуються по відношенню до всіх і однаково;
- стабільна нормативно-правова база;
- низький рівень бюрократії;
- знищення корупції;
- гарантії захисту права власності;
- вільна торгівля продукцією.

Однак, обмеження, які діють щодо іноземних громадян у сфері земельного ринку, перешкоджають залученню значних іноземних капіталовкладень у сільське господарство, але невеликі все ж надходять. Попри цей факт, сільське господарство достатньо добре розвивається, таким чином зміцнюються національні фермерські господарства [11].

Що стосується ціни на землю, то вона встановлюється не державою, а ринком. Ціна у 2012 році складала 1100 дол. за 1 гектар, а станом на 2016 р. зросла до 4033 дол. за 1 га [12].

Литва – приклад країни, котра створила чіткі правила, відповідно до яких набувається право власності на землю сільськогосподарського призначення. Перед зняттям мораторію до основних правових актів були внесені зміни, що дозволяли іноземцям ставати власниками земель.

Проаналізувавши земельне питання у зазначених країнах, можна дійти висновку, що у них діє відкритий ринок землі, але з певними обмеженнями. Він також діє в таких країнах як Польща, Франція та деяких інших. Цей тип земельного ринку полягає в існуванні обмежень, відповідно до яких особа може стати власником земельної ділянки. Це по-перше, може стосуватись приналежності особи до громадянства певної країни, тобто заборона купівлі землі іноземцями. По-друге, для іноземців можуть встановлюватися

обмеження у вигляді наступних умов: проживання в зазначеній країні необхідну кількість років, шлюб із громадянами цієї держави, використання землі за призначенням [13].

Іншим типом ринку землі, який існує в більшості країн Європейського Союзу, є відкритий. У таких країнах держава не встановлює ціну на землю, і не приймає участі в її регулюванні. Найчастіше ціну встановлює сам ринок землі, і зумовлюється вона різними факторами, такими як: родючість ґрунтів, малою кількістю сільськогосподарської землі, переоцінкою національної валюти за паритетом купівельної спроможності та іншими [14]. Ще однією умовою відкритого ринку є можливість придбати землю іноземцям. Для них встановлюються такі ж самі права та обов'язки, як і для громадян країни, в якій вони купують землю. Але така можливість існує лише в певних країнах ЄС, таких як Англія, Чехія, Нідерланди та деяких інших. У цих же державах відсутні обмеження, щодо площі земельної ділянки, яка може перебувати у власності [15].

Варто зауважити, що в тих країнах, у яких діє відкритий ринок землі без обмежень, ціна на землю вища, ніж в країнах де вони існують, але розвиток сільського господарства активно відбувається незалежно від типу ринку землі.

Отже, можна зробити висновок, що зняття мораторію у наведених країнах призвело до позитивних змін в їх економічному житті. Проте, на своєму шляху їм довелося подолати всі перешкоди, що полягали у відсутності нормативно-правових актів, які змогли б регулювати земельні відносини. Однак, вони були прийняті, крім того, були створені відповідні контролюючі органи, а вже згодом знято мораторій на продаж землі. Після цієї події ринок землі цих країн став відкритим для іноземних громадян, але з певними обмеженнями. Останні стають певними перешкодами для надходження інвестицій в аграрний сектор економіки, які б сприяли її сталому розвитку. Зняття мораторію є фактом, який свідчить про відкритість та готовність до співробітництва з іншими іноземними країнами та фактично стало головним фактором вступу цих держав до Європейського Союзу. Використання їх досвіду дасть змогу Україні, визначити шляхи скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення та впровадження її обігу в Україні.

### Література:

1. Чала В.С. Перспективи впровадження румунського досвіду економічної трансформації в сучасних умовах України. Економічний простір. 2015. № 103. с. 44–55;

2. Що обрати Україні? Як працює ринок землі в 60 країнах світу. Економічна правда URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2016/05/25/593890/>;
3. Румунія в ЄС URL: [https://noi.md/ru/news\\_id/207121](https://noi.md/ru/news_id/207121);
4. Боголюбов С.А. Аграрне право. Республіка Болгарія (Болгарія)/ Бринчук М.М., Ведишева Н.О// Підручник URL: <https://jurisprudence.club/agrarное-pravo-uchebnik/respublika-bolgariya-bolgariya.html>;
5. Європейський ринок землі: у Болгарії продовжили мораторій на купівлю землі іноземцями до 2020 року URL: <http://mykolaivska.land.gov.ua/%D1%94%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D0%B9%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96-%D1%83-%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%B0%D1%80%D1%96%D1%97-%D0%BF/>;
6. В Болгарії офіційно дозволили покупку землі іноземцями URL: <https://www.unn.com.ua/ru/news/1298925-u-bolgariyi-ofitsiyno-dozvolili-kupivlyu-zemli-inozemtsyami>;
7. Торгівля товарами Болгарії з ЄС у період з січня по жовтень 2018 року (попередні дані). Національний статистичний інститут URL: <http://www.nsi.bg/en/content/16912/%D0%BF%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%81%D1%8A%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/trade-goods-bulgaria-eu-period-january-october-2018-preliminary-data>;
8. Майже десять років в ЄС — досвід Литви URL: <https://day.kyiv.ua/uk/article/svitovi-diskusiyi/mayzhe-desyat-rokiv-v-ies-dosvid-litvi>;
9. Зінчук Т.О. Соціально-економічні особливості ринкового обігу сільськогосподарських земель: вітчизняний та європейський досвід. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2017 № 7. с. 49-59;
10. Земельна реформа: міжнародний досвід URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/zemelna-reforma-mizhnarodnij-dosvid/>;
11. Система запобіжників: литовський досвід відкриття ринку землі URL: <https://agravery.com/uk/posts/show/sistema-zapobiznikiv-litovskij-dosvid-vidkritta-rinku-zemli>;
12. НІДЕР ЛЕНДИ: земля в Європі коштує від 2 до 63 тис. євро, найдорожча — в Голландії URL: <https://agroday.com.ua/2018/03/26/najdorozhcha-zemlya-v-yes-koshtuye-63-tys-yevro-najdeshevsha-2-tys-yevro/>;
13. Як працює ринок землі в сусідніх країнах. Бізнес Цензор URL: [https://biz.censor.net.ua/resonance/3096403/kak\\_rabotaet\\_rynok\\_zemli\\_v\\_sosednih\\_stranah](https://biz.censor.net.ua/resonance/3096403/kak_rabotaet_rynok_zemli_v_sosednih_stranah);
14. Земельні відносини у Європі. Агробізнес сьогодні URL: <http://agro-business.com.ua/agro/ekonomichni-hektar/item/10330-zemelni-vidnosyny-u-yevropi.html>;
15. Скільки коштує земля в країнах Євросоюзу. Бізнес Цензор URL: [https://biz.censor.net.ua/resonance/3097702/skolko\\_stoit\\_zemlya\\_v\\_stranah\\_evrosouyuz](https://biz.censor.net.ua/resonance/3097702/skolko_stoit_zemlya_v_stranah_evrosouyuz).