

finansuvannia rozpovsiudzhennia zbroi masovoho znyshchennia: nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 8 lypnia 2016 roku № 584. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1047-16> [In Ukrainian].

6. Pro zapobihannia ta protyidiiu lehalizatsii (vidmyvanniu) dokhodiv, oderzhanykh zlochynnym shliakhom, finansuvanniu teroryzmu ta finansuvanniu rozpovsiudzhennia zbroi masovoho znyshchennia: Zakon Ukrainy vid 24.11.2018 r. № 1702-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1702-18> [In Ukrainian].

7. Rekomendatsii dlia subiektiv pidpriiemnytskoi diialnosti, yaki nadaiut poserednytski posluhy pid chas zdiisnennia operatsii z kupivli-prodazhu nerukhomoho maina shchodo poriadku zvituvannia pro pidozrili finansovi operatsii na pidstavi ryzyk-oriietovanoho pidkhodu. URL: http://www.sdfm.gov.ua/content/file/Site_docs/2018/20181221/Metod_2_5.pdf [In Ukrainian].

8. Svidotstvo pro reiestratsiiu avtorskoho prava na tvir. Alhorytm vyboru naikrashchoho obiektu investuvannia na osnovi systemy pidtrymky pryiniattia rishen (SPPR) Decision Grid / Vnukova N.M., Davydenko D.O. 25.09.2015, № 61854, Biul. 38. [In Ukrainian].

Станіславський В. П.

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри земельного та аграрного права

Національного юридичного університету

імені Ярослава Мудрого

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ВИРОБНИКІВ В УМОВАХ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

Роботу присвячено проблемі правового захисту прав сільськогосподарських виробників в умовах земельної реформи в Україні. Проводиться дослідження правовідносин, що виникають під запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення. Земля розглядається як природний ресурс з спеціальним правовим режимом. Обґрунтовується забезпечення реалізації державної політики в умовах запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення та захисту прав малих та середніх фермерських господарств та сільськогосподарських кооперативів. Необхідними умовами запровадження ринку землі повинні бути вимоги щодо стра-

тегій в сфері охорони ґрунтів, протидії дисбалансу ландшафтів, протидії опустелюванню, збереження біорізноманіття, проведення робіт з консервації деградованих, техногенно забруднених та малопродуктивних земель, рекультивції порушених земель. Визначається, що запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення необхідно здійснювати на засадах оптимального сполучення публічних і приватних інтересів. Запропоновано наукові напрями вдосконалення правового регулювання у забезпеченні захисту прав сільськогосподарських виробників в умовах земельної реформи.

Ключові слова: земельна реформа, земля, ринок землі, земля сільськогосподарського призначення, захист прав сільськогосподарських виробників, фермерські господарства, фермер, сільськогосподарський кооператив.

The work deals with the problem of legal protection of agricultural producers' rights in the context of land reform in Ukraine. Studies of legal relations arising under the introduction of the agricultural land market are conducted. Land is regarded as a natural resource with a special legal regime. The substantiation of the implementation of state policy in the conditions of introduction of the agricultural land market and protection of the rights of small and medium-sized farms and agricultural cooperatives is substantiated. Necessary conditions for the introduction of the land market should be requirements for strategies in the field of soil protection, counterbalance of landscapes, desertification, biodiversity conservation, works on the conservation of degraded, man-made and low-productive land, reclamation of disturbed lands. It is determined that the introduction of the agricultural land market should be carried out on the basis of an optimal combination of public and private interests. Scientific directions of improvement of legal regulation in providing protection of the rights of agricultural producers in the conditions of land reform are offered.

Keywords: land reform, land, land market, agricultural land, protection of agricultural producers' rights, farms, farmer, agricultural cooperative.

На сьогоднішній день, у зв'язку з запровадженням одного із етапів земельної реформи в Україні, а саме відкриття ринку землі, постає одне із нагальних питань – захист прав сільськогосподарських виробників в сучасних економічних умовах обігу земель сільськогосподарського призначення, реалізації права власності на зазначені земельні ділянки, права на них, у тому числі на землю як природного ресурсу з спеціальним правовим режимом, з урахуванням балансу

інтересів громадян України, територіальних громад і держави, а також належного правове забезпечення. Наразі не вшухають дебати щодо.

Прихильники відкриття ринку землі в Україні пророкують збагачення мешканців села, поповнення бюджету, ріст внутрішнього валового продукту (ВВП), підвищення інвестиційної привабливості держави для іноземних інвесторів, а також стрибок в розвитку сільськогосподарської галузі.

Водночас, деякі засоби масової інформації, соціальні мережі закликають до боротьби за землю, недопущення продажу землі іноземцям, захисту від монополізації сільського господарства великими компаніями та Агрохолдингами, від потенційного поневолення українців іноземцями, що може привести до подальшого зубожіння звичайних селян і малих сільськогосподарських виробників (фермерів). Аргументи, що наводяться з боку прихильників та противників запровадження ринку землі досягають крайнощів фантазій і страхів, проте очевидним є те, що лібералізація ринку сільськогосподарських земель товарного виробництва є неминучою подією.

Головним аргументом противників відкриття ринку землі є побоювання з'явлення іноземців в українському агросекторі у вигляді великих та фінансово потужних Агрохолдингів, які здатні інвестувати на купівлю землі сільськогосподарського призначення та обладнання для її оброблення потужні фінансові інструменти, запозичені в іноземних банках під невеликі відсоткові ставки кредиту, що може привести до неконкурентноспроможності малих та середніх сільськогосподарських виробників, фермерських господарств, діяльність яких забезпечується мешканцями села й сільських територіальних громад.

Однак, варто зазначити про те, що деякі іноземні компанії вже функціонують в агросекторі України, так нещодавно збанкрутілий Агрохолдинг «Мрія» був викуплений компанією із Саудівської Аравії SALIK UK Ltd. З наявними земельними ділянками загальною площею 165 тис. га, франко-американська компанія AgroGeneration з наявними земельними ділянками загальною площею 80 тис. га, фінська компанія AgroMino з наявними земельними ділянками загаль-

ною площею 44 тис. га та ряд інших компаній, які успішно протягом багатьох років здійснюють діяльність на сільськогосподарському ринку України. Мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення для цих компаній не був перешкодою при вході на український ринок аграрного бізнесу.

Стверджувати, що в Україні повністю відсутній ринок землі сільськогосподарського призначення буде невірним, так як умови ринку вимусив сільськогосподарських виробників знайти інші механізми регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, в межах вимог законодавства, це перш за все стосується купівлі корпоративних прав товариств, які мають вже укладені договори оренди землі, оренди земельних паїв на довгостроковій термін (до 7-10 років), або договори на умовах емфітевзису, що не може перевищувати строку 50 років. Ціна таких корпоративних прав товариств, залежить від наявності обсягу земель у гектарах в користуванні товариства і залежить від цини за гектар, де на сьогодні ціна за один гектар складає – \$1,3-1,5 тис. доларів США. В свою чергу, ціна за один гектар землі залежить від таких факторів, як якісні показники землі, юридичне підтвердження прав на користування земельною ділянкою, відсутність спірних і судових рішень, тощо.

Стає очевидним те, що ринок обігу земель сільськогосподарського призначення все таки діє, хоча і у обмеженій вивернутій формі.

Сьогодні мораторій на продаж землі розповсюджується лише на ділянки за категорією цільового призначенням сільськогосподарського «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». В той самий час, частина земельних ділянок, які виділені під ведення особистого селянського господарства, що також відносяться до цієї категорії земель, можуть використовуватися оремо, як для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, так і для навпаки з іншою метою, на підставі чого і здійснюється їх продаж (відчуження), з деякими обмеженнями, і тому не усі нотаріуси згодні засвідчувати ці угоди на підставі віднесення цих земель до сільськогосподарського призначення.

Активна дія ринку оренди землі, на якому левову частку займають великі Агрохолдинги, на думку деяких прихильників ринку зем-

лі, приводить до того, що маючи у власності землю, ні сам селянин, ні орендар не можуть використовувати її як заставу під банківські кредити. І саме цей фактор стримує розвиток фермерства, особливо малого, де відчувається постійна нестача оборотних коштів.

Слід зазначити, що Земельний кодекс України, передбачав прийняття окремого спеціального закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, після скасування заборони (мораторію) на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Однак, законодавець вирішив не приймати окремий закон, який має на меті урегулювати усі механізми ринку та обігу земель сільськогосподарського призначення, а піти шляхом простого скасування заборони на відчуження у Земельному кодексі, запровадивши тільки обмеження у сукупній площі земельних ділянок, які можуть перебувати у власності громадянина або юридичної особи України (їх пов'язаних осіб) в межах однієї області. При цьому переважне право на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення буде мати тільки її орендар (законопроект № 2178-10).

На розгляд Верховної Ради України було зареєстровано понад десять законопроектів щодо обігу земель сільськогосподарського призначення (реєстр. №2178 від 25.09.2019 та інші альтернативні законопроекти), але за основу був прийнятий на розгляд за №2178-10.

Скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, який передбачений у відповідних законопроектах щодо обігу земель сільськогосподарського призначення (про ринок землі) не запровадить відразу прозорого та легкого ведення агробізнесу в Україні.

Запропоновані законопроекти абсолютно ігнорують грубі помилки, допущенні в 1990-ті роки, під час розпаювання земель сільськогосподарського призначення. Не враховані вимоги щодо стратегій в сфері охорони ґрунтів, протидії дисбалансу ландшафтів, протидії опустелюванню, збереження біорізноманіття, проведення робіт з консервації деградованих, техногенно забруднених та малопродуктивних земель, рекультивації порушених земель.

Запровадження ринку землі з істотними недоліками може призвести до серйозних перекосів в аграрній політиці, а тому необхідно

привести в належний стан державний земельний кадастр та провести аудит усіх земель сільськогосподарського призначення, щоб уникнути суперечок їх визначеності та з'ясування якості грантів України через відповідну кадастрову карту.

Інвестор, який має бажання вести агробізнес в Україні, цікавить прозорість правил ведення цього бізнесу, що пов'язано з належним правовим механізмом ринку землі, оподаткуванням, захисту інвестицій та бізнесу від корупційних і кримінальних посягань (рейдерство, незаконне привласнення чужого майна), окупність інвестицій в український агробізнес.

Рентабельність виробництва у сільському господарстві досить висока, яка дорівнює від 3-х до 5-ти років, що пов'язано з родючістю ґрунтів і їх якістю, тому зацікавленість іноземних інвесторів в купівлі землі після скасування мораторію та запровадження ринку землі досить умовна, оскільки ціна за один гектар землі сільськогосподарського призначення порівняно з орендою, а саме з купівлею корпоративних прав товариства, так званого «земельного банку» (фонду оренди землі), збільшить її у два рази. А це в свою чергу, також збільшить термін окупності інвестицій у два рази і буде складатиме від 6-ти до 10-ти років. Інвестор зацікавлений буде більш в оренді землі та належного правового регулювання її обігу. Однак, з метою забезпечення захисту своїх інвестицій та залучення додаткових коштів, перебування цих земель у власності буде цікавити інвестора.

Слід зазначити, що належна конкурентоспроможність в аграрному секторі, дотримання інтересів громадян України, територіальних громад та держави буде сприяти наявності великої кількості малих та середніх сільськогосподарських виробників, що мають належний досвід роботи у сільському господарстві, а це можливо досягти завдяки фермерським господарствам та сільськогосподарським виробничим кооперативам, які потребують у захисті своїх прав при запровадженні відкриття ринку землі, у вигляді обігу земель сільськогосподарського призначення.

З цією метою, доцільно забезпечити у відповідних нормах право набуття власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, таким суб'єктам, як: 1) громадянам України, які ведуть

фермерське господарство або здійснюють сільськогосподарське виробництво; 2) юридичним особам, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва та які зареєстровані в Україні і власником (учасником) якого є громадянин України або юридична особа, бенефіціаром якої є громадянин України; 3) територіальні громади; 4) держава. З відповідними обмеженнями щодо наявності у власності земель сільськогосподарського призначення до 600 гектарів на одного громадянина України або юридичної особи. Переважне право на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення в першу чергу має орендар цієї земельної ділянки, а в другу чергу власник сусідньої земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Встановлення обов'язкової мінімальної квоти перебування у власності держави земель сільськогосподарського призначення для забезпечення продовольчої безпеки держави. Створити умови для пільгової передачі в оренду сільськогосподарських земель державної власності для малих та середніх фермерських господарств.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: проект закону від 25.09.2019 р. № 2178. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66948.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: проект закону від 10.10.2019 р. № 2178-10. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67059.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо вдосконалення природоохоронного режиму використання земель сільськогосподарського призначення у процесі запровадження обігу земель): проект закону від 09.10.2019 р. № 2178-5. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67047.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: проект закону від 09.10.2019 р. № 2178-6. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67050.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо права власності на землі сільськогосподарського призначення та порядку їх обігу: проект закону від 10.10.2019 р. № 2178-7. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67055.

REFERENCES

1. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: proekt zakonu vid 25.09.2019 r. № 2178. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66948.
2. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: proekt zakonu vid 10.10.2019 r. № 2178-10. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67059.
3. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy (shchodo vdoskonalennia pryrodookhoronnoho rezhymu vykorystannia zemel silskohospodarskoho pryznachennia u protsesi zaprovadzhennia obihu zemel): proekt zakonu vid 09.10.2019 r. № 2178-5. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67047.
4. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: proekt zakonu vid 09.10.2019 r. № 2178-6. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67050.
5. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo prava vlasnosti na zemli silskohospodarskoho pryznachennia ta poriadku yikh obihu: proekt zakonu vid 10.10.2019 r. № 2178-7. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67055.

Сустанов Є. П.

*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри екологічного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого*

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

Аналізуються положення Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Робиться висновок, що сама по собі наявність належної підстави для примусового відчуження земельної ділянки з мотивів