

від 17 жовтня 1990 року №400-ХІІ (в редакції Закону № 2346-ХІІ від 15 травня 1992 року). *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 32. Ст.453.

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. Закон України від 31 березня 2020 року №552-ІХ. *Голос України*. 2020. 30 квітня. №74-75.

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель. Закон України від 17 червня 2020 року №711-ІХ. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 60. Ст. 1897.

Костяшкін І. О.,

завідувач кафедри трудового, земельного та господарського права юридичного факультету Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова, д.ю.н., доцент

ПРОБЛЕМИ СУБ'ЄКТНОГО СКЛАДУ ПРАВОВІДНОСИН В СФЕРІ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Трансформація права власності на землю стала одним з визначальних чинників ринкових перетворень, що мали місце в сучасній українській державі. Перехід до ринкової економіки в Україні зумовив трансформацію права державної власності на землю з метою формування конкурентного середовища та переходу землі у володіння справжнього господаря. «Для того, щоб земельна власність виконувала соціальну й економічну функції, зазначає П. Ф. Кулинич, – характерні для неї в умовах ринкової економіки, потрібно, по-перше, щоб власники земельних ділянок мали юридичну можливість здійснення розпорядження належними їм земельними ділянками та, по-друге, щоб була створена ринкова ін-

фраструктура регулювання земельних відносин»[1, с.22]. На жаль впродовж тридцяти років земельних реформ Україна так і не забезпечила ефективного обігу прав на землю і лише робить певні спроби законодавчого зняття заборони на продаж земель товарного сільськогосподарського призначення.

На вирішення вказаної прогалини, зокрема, спрямовано прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», від 31 березня 2020р., який вносить зміни до ст. 130 Земельного кодексу України та передбачає поетапне запровадження продажу земель товарного сільськогосподарського призначення [2]. Зокрема, з 1-го липня 2021 року право на придбання у власність земельних ділянок загальною площею до 100га. за цивільно-правовими угодами матимуть лише громадяни України. А з 1-го січня 2024 року також і юридичні особи, що є прийнятним і узгоджується із східноєвропейською практикою реформування земельних відносин.

Водночас спробуємо більш детально зупинитись на особливостях суб'єктного складу потенційних учасників ринкового обігу земель товарного сільськогосподарського призначення з позицій вказаного законодавчого акта та відповідної європейської практики. Серед найпоширеніших правових засобів регулювання обігу земель, які містить законодавство розвинутих країн світу щодо обігу земель, зокрема виділяють:

1) надання переважного права власникові чи користувачеві сусідньої земельної ділянки набувати її у власність чи в оренду з метою консолідації земель;

2) наявність спеціалізованої установи по викупу та перерозподілу земель;

3) право на земельну ділянку мають особи, пов'язані із сільським господарством, або мають відповідну освіту;

4) особа, яка веде сільське господарство, повинна проживати на даній території;

5) контроль за тим, щоб не виникали мініфундії чи надмірна концентрація ділянок;

6) застосування санкцій до власників земельних ділянок, які допустили зниження родючості земель [2, с. 95].

Згаданий вище законодавчий акт щодо умов обігу земель сільськогосподарського на жаль не містить будь-яких переваг для осіб які живуть та працюють у сільській місцевості мають досвід роботи або відповідну фахову освіту. Окремі норми, що містили відповідні переваги одночасно будуть виключені із земельного кодексу з 1-го липня 2021 року, що безперечно створює передумови для спекулятивних операцій на ринку земель і не відповідає європейській практиці реформування земельних відносин. Зокрема, польський досвід доступу до сільськогосподарських земель, передбачає наявність відповідної освіти, особисту працю на фермерському господарстві, а також п'ятирічний ценз осілості, за місцем розташування сільськогосподарських земель. Натомість в Угорщині, за відсутності досвіду ведення сільського господарства на території Угорщини протягом останніх трьох років, особа може придбати земельну ділянку площею лише до 1 га. [4].

Особливої уваги заслуговує також положення закону за яким право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може набуватися банками в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки, як зазначає законодавець, мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності. Запропонований варіант переходу права власності на землі товарного сільськогосподарського призначення не містить жодних обмежень щодо площі таких земель, які можуть набуватись одним суб'єктом, а саме банком. Цікавим є і той факт що банки мають відчужити земельні ділянки на які було звернуто стягнення протягом двох років з моменту набуття. Адже, фактично, саме після сплину двох річного терміну з моменту вступу в дію Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», право набувати у власність землі товарного сільськогосподарського призначення зможуть юридичні особи із максимальним розміром у десять тисяч гектарів. Враховуючи, що банки не обмежені у кількості гектарів які можуть перейти у їхню власність, вони можуть виступити певним «накопичувачем» земель для окремих юридичних осіб на обмежувальний період до 1-го січня 2024-го року. Більше того окремі юридичні особи виступаючи співзасновниками банків змо-

жуть фактично проводити купівлю земель товарного сільськогосподарського виробництва у власних інтересах. Крім того виникає питання щодо забезпечення цільового використання земель товарного сільськогосподарського призначення упродовж двох років їх перебування у власності банків, що може бути предметом окремих досліджень.

Отже, Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», потребує подальшого вдосконалення з метою врахування європейської практики щодо особливих вимог для суб'єктів які претендують на придбання земель товарного сільськогосподарського призначення. Саме встановлення переваг для фермерських господарств, а також осіб які живуть і працюють у сільській місцевості забезпечить не лише ефективне сільськогосподарське виробництво, але надасть робочі місця та фінансові ресурси для сільських поселень. Важливим є також обмеження банківської сфери в можливості виступити «провідником» земель товарного сільськогосподарського призначення до надпотужних латифундій оминувши обмежувальний двохрічний період доступу до обігу прав на землю лише фізичних осіб.

Список використаних джерел:

1. Кулинич П. Ф. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту. Право України. 2009. № 9. С. 22–29.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020р. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст.142
3. Лойко С.В. Світовий досвід ринкового обігу земель. *Економіка АПК*. 2017. №5. С. 91–96.
4. Зубрицький О. В. Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Зубрицький О. В.; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2019. - 234с.