

2. Pro vykonannya rishen ta zastosuvannya praktyky Yevropeiskoho sudu z prav liudyny: Zakon Ukrainy vid 02.12.2012 r. № 3477-IV. (2006). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 30. art. 260.

3. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen: *Ofitsiyniy veb-portal*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Page/2> [in Ukrainian].

4. Pro vnesennia zmin do deiakyykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: zakonoproekt vid 10.10.2019 r. № 2178-10: *Ofitsiyniy veb-portal Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=217810&skl=10 [in Ukrainian].

5. Kitay skupayet zemli vo vsem mire. chtoby izbezhat goloda. DELO.UA : *Ofitsiyniy veb-portal*. URL: <https://delo.ua/economyandpoliticsinukraine/kitaj-skupaet-zemli-vo-vsem-mi-154723/> [in Russian].

Чурилова Т. М.

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри міжнародного, європейського права
та цивільно-правових дисциплін ННІ права
Сумського державного університету*

ДО ПИТАННЯ ПРО РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

У праці розглядаються актуальні питання формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Акцентується увага на тому, що на сьогодні чітко не визначено якою має бути модель ринку земель. Досліджено досвід Польщі щодо особливостей обігу сільськогосподарських земель. Зроблено висновок, що державне регулювання має бути значним у цій галузі, а продаж земель повинен відбуватися за правилами, що надійно захищають власного фермера, того хто живе та працює на землі.

Ключові слова: ринок землі, земельний мораторій, NSCA, захист прав, державне регулювання.

The work deals with topical issues of formation of the agricultural land market in Ukraine. Attention is drawn to the fact that for today the land market model should not be clearly defined. The experience of Poland on the features

of agricultural land circulation is explored. It is concluded that government regulation should be significant in this area, and land sales should be made under rules that reliably protect one's own farmer, living and working land.

Keywords: land market, land moratorium, NSCA, protection of rights, state regulation.

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення залишається однією з найбільш дискусійних та заполітизованих проблем земельної політики держави. Після кожної зміни влади декларується намір скасувати мораторій на продаж сільськогосподарських земель, який триває вже 18 років.

Важливим кроком на шляху вирішення проблеми мораторію стало Рішення ЄСПЛ у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» (Case of Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine, applications nos. 846/16 and 1075/16) оприлюднене 22 травня 2018 року. Суд визнав земельний мораторій порушенням права людини розпоряджатися своєю власністю, гарантованого статтею 1 Протоколу до Європейської конвенції про захист прав людини, а також статтею 41 Конституції України, та постановив, що Україна повинна вжити відповідні законодавчі або інші заходи для забезпечення справедливого балансу між інтересами власників сільськогосподарських земель та суспільством взагалі. Суд зауважив, що він не вимагає створення ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення без обмежень, а також те, що держава залишається вільною обирати, які заходи необхідно вжити.

Наприкінці вересня 2019 року Уряд оприлюднив проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 2178, який, зокрема, передбачає, що набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть громадяни України, українські юридичні особи, а також територіальні громади та держава. Альтернативним законопроектом № 2178-10, пропонується передбачити обмеження щодо набуття земель сільгосппризначення іноземцями та особами без громадянства до 1 січня 2024 року.

Найбільш дискусійним питанням залишається можливість набувати у власність землі сільськогосподарського призначення іноземцями та особами без громадянства. Адже, скасування мораторію не

може бути самоціллю, мова йде про пошук такої моделі ринку, яка б сприяла розвитку сільських територій та зупинила зубожіння села.

Реалії такі, що на сьогодні ми не маємо чіткого розуміння якою має бути модель ринку, та що отримаємо у разі впровадження запропонованих норм. Цілком покладатися на ринкові механізми не наважувалась жодна країна, яка має ринок земель. Розуміючи стратегічність такого ресурсу як землі сільськогосподарського призначення, державне втручання більшості країн ЄС є активним та проявляється шляхом встановлення заборон та обмежень на користь власних виробників (фермерів) та суспільних інтересів.

Земля є незамінним засобом виробництва у сільському господарстві, отже, від того хто є власником повною мірою залежить продовольча безпека країни.

Вибір моделі ринку земель тісно пов'язаний із впорядкуванням організаційної структури сільського господарства відповідно до європейських стандартів.

Якщо державна політика буде ставити за мету формування життєдатних сільських громад, охорону і збереження природних ресурсів, гарантування продовольчої безпеки, яка передбачає, що виробництво продовольства не буде сконцентровано в руках небагатьох, тоді спеціальна підтримка і допомога для цього сектора мають стати її невід'ємною частиною [1, с. 255].

Україна не єдина держава, яка має вирішувати проблеми земельних відносин. У цьому аспекті корисним є аналіз досвіду зарубіжних країн.

Формування ринку землі у Польщі має свої особливості, адже земля там не була націоналізована, але пріоритети польської земельної політики та особливості формування ринку варті вивчення для розуміння власних перспектив.

Після вступу Польщі в Європейський Союз в державі було запроваджено мораторій на продаж земель іноземцям строком на 12 років. У 2016 році цей термін сплив. З метою захисту власного виробника, та враховуючи зростаючий попит на землі, було прийнято рішення про зміну правил купівлі - продажу сільськогосподарських земель.

Так, 30 квітня 2016 року набрав юридичної сили закон, який змінив принципи обігу земель у Польщі [2].

У розумінні закону ферма – це сімейне господарство із загальною площею сільськогосподарських угідь від 1 до 300 га. Особа, яка бажає стати фермером має відповідати наступним умовам: бути власником або орендарем сільськогосподарських земель, загальною площею не більше 300 га, мати досвід роботи у сільському господарстві, проживати не менше 5 років на території, де знаходиться сільськогосподарська земля, власником якої він є, або яку він використовує, чи має намір купити. Досвід роботи підтверджується відповідним дипломом, або підтвердженням його отримання у майбутньому, або сільськогосподарською діяльністю не менше 3 років.

Крім того, забороняється продаж державних земель терміном на 5 років, з метою надати у майбутньому власним фермерам, які є зараз менш заможними ніж їх колеги з ЕС, рівні шанси в доступі до державної землі.

Основним способом одержання державної землі є оренда терміном понад 10 років. Тендери на право оренди проводить Національний центр підтримки сільського господарства (NSCA). У таких тендерах можуть брати участь виключно фермери.

Особа, яка має намір продати землю повинна повідомити про це належним чином. Переважне право купівлі у разі продажу має орендар, який працює на орендованій землі не менше 3 років. У разі відсутності орендаря, або його відмови переважне право мають інші фермери, які господарюють та проживають на одній території із продавцем, або у сусідній гміні, а також близькі родичі, перелік яких зазначений у законі. У разі відсутності таких, першочергове право придбання за ринковою ціною надається Національному центру підтримки сільського господарства (NSCA).

Фермер, який купив сільськогосподарську землю повинен використовувати її не менше 10 років. Без дозволу, на протязі зазначеного терміну, він не може продати або здати її в оренду, крім як близьким родичам.

Національний центр підтримки сільського господарства (NSCA) може надати дозвіл купити землю особі, яка не є фермером у розумінні закону, якщо відсутні покупки, перелічені у законі, крім того, в результаті купівлі не відбудеться значної концентрації земель – більше ніж 300 га, а також покупець гарантує свою сільськогосподарську діяльність та належне з точки зору екології господарювання.

Суттєві обмеження на ринку сільськогосподарських земель у Польщі є цілком виправданими, адже проблема проникнення торгово-промислового капіталу у сільське господарство, концентрація значних площ в руках великих інвесторів визнана у усьому світі як така, що несе загрозу сімейному господарюванню [3].

На пленарному засіданні 20 січня 2014 року Європейський соціально-економічний комітет наголосив на необхідності збереження сільськогосподарської моделі, заснованої на сімейному фермерстві [3]. Отже, модель ринку земель сільськогосподарського призначення повинна відповідати не лише економічній ефективності та доцільності, а й збереженню соціальних функцій села.

Польща, пройшовши певний шлях формування ринку сільськогосподарських земель, переконалася, що державне регулювання має бути доволі значним у цій сфері, а продаж відбуватися за правилами, що надійно захищають власного фермера, того хто живе та працює на землі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Теорія, політика та практика сільського розвитку / за ред. д-ра екон. наук, чл.-кор. НАНУ О. М. Бородіної та д-ра екон. наук, чл.-кор. УААН І. В. Прокопи; НАН України. Київ: Ін-т екон. та прогнозув., 2010. 384 с.
2. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. URL: <http://www.dziennikustaw.gov.pl/du/2016/585/1>.
3. Official Journal of the European Union 2015/C 242/03 of 23 July 2015. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.C_.2015.242.01.0015.01.ENG&toc=OJ:C:2015:242:TOC.

REFERENCES

1. Teoriia, polityka ta praktyka silskoho rozvytku. O. M. Borodina I. V. Prokopa. (2010). Kyiv: In-t ekon. ta prohnozuv. [In Ukrainian].
2. The Act of April 14, 2016 on suspension of the sale of the property of the Agricultural Property Stock of the Treasury and amendment of some acts. URL: <http://www.dziennikustaw.gov.pl/du/2016/585/1> [In Polish].
3. Official Journal of the European Union 2015/C 242/03 of 23 July 2015. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.C_.2015.242.01.0015.01.ENG&toc=OJ:C:2015:242:TOC.