

Семенова М. В.
*кандидат юридичних наук,
науковий співробітник
НДІ правового забезпечення
інноваційного розвитку НАПрН України, адвокат
ORCID 0000-0002-2216-4343*

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЩОДО ПРОЕКТУ ЗАКОНУ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ ЩОДО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ» № 2178-10 ВІД 13.11.2019

Доповідь присвячена аналізу деяких проблемних норм, що містяться у Проекті Закону «про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 2178-10 від 13.11.2019 та потребують негайного змінення з метою запобігання порушенню прав приватних власників земельних ділянок та держави.

Ключові слова: земля, земельні ділянки, ринок, ринок землі, купівля, продаж.

The report is devoted to the analysis of some of the problematic norms contained in the Draft Law «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Circulation of Agricultural Land» No. 2178-10 of 13.11.2019 and which need to be amended immediately in order to prevent violations of the rights of private land owners and the state.

Keywords: land, land, market, land market, purchase, sale.

У сучасних умовах розвитку аграрного сектору України особливо важливого значення набуває формування регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Протягом багатьох років відчуження земельних ділянок з вказаним цільовим призначенням було заборонено, що, на мій погляд негативно впливало на права власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

За час реформування земельних відносин в Україні проблеми їх удосконалення вивчалися у роботах таких науковців як А. Є. Данкевич [1], В. Я. Месель-Веселяк [2], М. В. Семенова [3] та ін, але ці питання потребують подальших досліджень з метою розробки досконалого законодавства щодо купівлі-продажу земельних ділянок та забезпечення захисту реального права приватної власності на землю.

13 листопада 2019 року Верховна Рада України ухвалила в першому читанні Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення № 2178-10 [4] (Далі – Закон № 2178 -10) щодо земельної реформи.

Закон № 2178 -10 передбачає що з 01.10.2020 року відміняється заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва будь якої форми власності. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: а) громадяни України; б) юридичні особи України, створені за законодавством України; в) територіальні громади; г) держава. Іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку спадкування за законом, але зобов'язані здійснити їх відчуження протягом одного року з дня набуття права власності. До 01 січня 2024 року не допускається набуття юридичними особами, бенефіціарним власником (контролером) яких є іноземці, особи без громадянства, юридичні особи, створені за законодавством іншим, ніж законодавство України, іноземні держави, права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, земельні ділянки, які перебувають у приватній власності і призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельні частки (паї) за винятками, що передбачені Закон № 2178 -10.

В цілому відкриття ринку землі можна оцінювати позитивно, але Закон № 2178-10 має багато недоліків, які унеможливають ефективне використання земель, належного забезпечення прав власників, надходження інвестиції в Україну та потенційно можуть призвести до численних судових спорів Розглянемо деякі з них.

По-перше, Законом № 2178-10 передбачено, що сукупна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина, юридичної особи, з урахуванням пов'язаних осіб або юридичних осіб, створених за законодавством України, що мають спільного кінцевого бенефіціарного власника (контролера): в межах однієї об'єднаної територіальної громади не повинна перевищувати 35 відсотків земель сільськогосподарського призначення такої громади; в межах однієї області або Автономної Республіки Крим, не повинна перевищувати 8 відсотків земель сільськогосподарського призначення такої області або Автономної Республіки Крим; не повинна перевищувати 0,5 відсотків земель сільськогосподарського призначення України. Але згідно зі ст. 133 Конституції України систему адміністративно-територіального устрою України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села. До складу України входять: Автономна Республіка Крим, Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області, міста Київ та Севастополь. Міста Київ та Севастополь мають спеціальний статус, який визначається законами України. Таким чином відсутність двох адміністративно-територіальних одиниць в Законі № 2178-10 дає підстави стверджувати, що в м. Київ та м. Севастополь не існує обмежень щодо площі земельних ділянок, які можуть знаходитися у одноособовій власності громадянина або юридичної особи.

По-друге, Законом № 2178-10 передбачено, що іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку спадкування

за законом, але зобов'язані здійснити їх відчуження протягом одного року з дня набуття права власності. Вважаю, що ця норма не відповідає нормам Конституції України Цивільного Кодексу України, та суттєво обмежує права спадкоємців, які отримують земельну ділянку згідно до заповіту. Окрім того, Законом № 2178-10 не вказано, що повинні робити юридичні особи-нерезиденти в разі, якщо вони набувають право власності на земельні ділянки сільськогосподарсько-го призначення в порядку спадкування.

Аналіз наукових джерел та нормативних актів дозволяють зробити висновок, що законодавство, що дозволяє відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва не може мати будь-яких суперечливих та колізійних норм. Тому Закон № 2178-10 до другого читання потребує негайного внесення змін та залучення для розробці таких змін вітчизняних та європейських експертів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель. *Економіка АПК* : міжнар. наук-виробн. журнал. 2007. № 3. С. 138-144.
2. Месель-Веселяк В. Я. Фінансування виробництва в сільськогосподарських формуваннях. *Економіка АПК* : міжнар. наук-виробн. журнал. 2007. № 5. С. 18-23
3. Семенова М., Рачук О., Резнікова Г. Земля між двох юрисдикцій. *Закон і бізнес*. 2017. Вип. 2 (1300). URL: https://zib.com.ua/ua/127155-yak_zahistiti_pravo_vlasnosti_na_roztashovanu_v_krimu_neruhu.html.
4. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення № 2178-10 від 13.11.2019 р. URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id=&pf3511=67059&pf35401=504632>.

REFERENCES

1. Dankevych, A. Ye. (2007). Svitovyi dosvid orendy zemel. *Ekonomika APK – Agricultural Economics*, 3, 138–144 [in Ukrainian].
2. Mesel-Veseliak, V. Ya. (2007). Finansuvannia vyrobnytstva v silskohospodarskykh formuvanniakh. *Ekonomika APK – Agricultural Economics*, 5, 18-23 [in Ukrainian].

3. Semenova, M., Rachuk, O., Reznikova, H. (2017). Zemlia mizh dvokh yurysdyktsii. *Zakon i biznes – Law and business, issue 2 (1300)*. URL: https://zib.com.ua/ua/127155-yak_zahistiti_pravo_vlasnosti_na_roztashovanu_v_krimu_neruh.html [in Ukrainian].

4. Proekt Zakonu pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia № 2178-10 vid 13.11.2019. (2019). URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id=&pf3511=67059&pf35401=504632>.