

Шульга Михайло Васильович

доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету

імені Ярослава Мудрого

ORCID: 0000-0001-6449-284X

ОСОБЛИВОСТІ БІЗНЕС-СЕРЕДОВИЩА У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Наукова робота присвячена дослідженню проблем, які виникають у процесі використання земель сільськогосподарського призначення. Авто-

ром проаналізовано чинне національне та міжнародне законодавство, зроблені відповідні висновки.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, право оренди земельної ділянки, відновлення земель, агробізнес.

Shulha Mykhailo

*Doctor of law, Professor, Head of Department of Land and Agrarian
Law of Yaroslav Mudryi National Law University
ORCID: 0000-0001-6449-284X*

PECULIARITIES OF BUSINESS ENVIRONMENT IN THE SPHERE LAND LAW RELATIONS

Scientific work is devoted to the study of problems that arise in the process of agricultural land use. The author analyzes the current national and international legislation, draws relevant conclusions.

Keywords: agricultural lands, land lease right, land restoration, agribusiness.

Згідно з чинним вітчизняним земельним законодавством земельні ділянки можуть використовуватися фізичним та юридичними особами на титулі власності або титулі користування. Одним із різновидів останнього виступає використання земельних ділянок на умовах оренди.

Земельний кодекс України (ст. 93) визначає право оренди земельної ділянки як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Як бачимо, законодавець акцентує увагу на тому, що орендована земельна ділянка має використовуватися зацікавленою особою (орендарем) передовсім для провадження саме підприємницької діяльності, тобто здійснення підприємництва, бізнесу.

Такий бізнес найбільшого поширення набув у процесі використання земель, перш за все, сільськогосподарського призначення. Ці землі, як основу національного багатства України, може орендувати широке коло суб'єктів, включаючи іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави.

Сучасна правова регламентація відносин оренди земель сільськогосподарського призначення нормами Земельного кодексу України, спеціального Закону України «Про оренду землі» та підзаконними нормативно-правовими актами характеризується певними особливостями. Так, згідно зі ст. 93 Земельного кодексу України строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не може бути меншим як 10 років. Ти самим законодавець орієнтує на більш тривалі строки відносин оренди даних земель.

Останнім часом актуалізувалося питання щодо поновлення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Практичне значення його належного вирішення, по-перше, має забезпечувати стабільність орендних відносин, а, по-друге, слід враховувати, що згідно з ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них, у тому числі, у разі поновлення договорів оренди землі. Це означає, що орендар звільняється від обов'язкового набуття права оренди на конкурентних засадах щодо земельної ділянки, строк користування якою завершується.

Процедура поновлення договорів оренди землі сьогодні унормована положеннями ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Зазначимо, що зміст наведеної норми неодноразово змінювався. Кожного разу законодавець прагнув забезпечити переважне право орендаря за наявності певних умов на подальше використання орендарем земельної ділянки. Чергові зміни до ст. 33 Закону України «Про оренду землі» внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 5 грудня 2019 р. Проте, як слушно підкреслюється в юридичній літературі,

якісного змістовного вдосконалення положення ст. 33 не отримали. Законодавець, виключивши ч. 6 цієї статті, змінив її назву. Тепер вона звучить як «Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк». Окрім того, Земельний кодекс України доповнено статтею 126-1, яка матиме назву «Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови» та набуде чинності у липні поточного року.

З аналізу змісту наведених змін випливає, що переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк обмежується умовою досягнення домовленості з орендодавцем щодо істотних умов договору, які мають бути передбачені в проєкті додаткової угоди, що додається до листа-повідомлення. За відсутності волевиявлення обох сторін, тобто досягнення домовленості, переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий строк припиняється, тобто перетворюється в фікцію. Саме від поведінки орендодавця, який не має бажання поновлювати договір оренди, залежить реалізація переважного права орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк.

Відомо, що особливості агробізнесу, наприклад, при вирощуванні сільськогосподарських культур, полягають у тому, що його результати значною мірою залежать від погодних умов (відсутність снігового покриву зимою на полях, заморозки весною, постійні дощі та бурі влітку і т.п.). Не випадково сільськогосподарське виробництво відносять до ризикової сфери.

Нові виклики у сфері використання земель сільськогосподарського призначення зумовлені суттєвими змінами клімату, який являє собою достатньо складну систему компонентів, серед яких чільне місце займають сонце, Світовий океан, атмосфера, поверхня нашої планети, її флора та фауна.

Останнім часом серед глобальних проблем, які є актуальними для людства, виокремлюється питання взаємовпливу погоди і клімату на економіко-екологічний розвиток як на регіональному, так і на національному та міжнародному рівні.

Швидкі темпи зміни клімату зумовлюють підвищення середньорічних температур, повторюваність та інтенсивність екстремальних погодних явищ, у тому числі посух та опустелювання. Не випадково Кабінет Міністрів України своїм розпорядженням від 22 жовтня 2014 р. схвалив Концепцію боротьби з деградацією земель та опустелюванням.

Зазначимо, що протягом останніх десятиліть спостерігається стійке істотне погіршення якісного стану особливо земель сільськогосподарського призначення. Насамперед значних темпів набувають негативні процеси, які викликають поширення деградації та опустелювання сільськогосподарських земель. Ця проблема залишається актуальною не тільки для України. Вона має міжнародне значення. В 1994 році в Парижі була прийнята Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням у тих країнах, що потерпають від серйозної посухи та/або опустелювання, особливо в Африці. До цієї Конвенції Україна приєдналась у 2002 році.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30 березня 2016 р. було затверджено Національний план дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням, у складі якого передбачено розроблення відповідних проектів закону та постанов Кабінету Міністрів України, а також низки інших підзаконних нормативних актів. Реалізацію названого плану дій передбачалось здійснити протягом 2016-2020 років. Проти поки що заходи, які входять до плану дій, залишаються нереалізованими.

Постановою Кабінету Міністрів України від 18 січня 2017 р. № 20 створено Координаційну раду з питань боротьби з деградацією земель та опустелюванням, яка має статус тимчасового (створеного до 2021 року) консультативного органу Кабінету Міністрів України.

Серед основних завдань Координаційної ради виокремлюються наступні: а) координація дій органів виконавчої влади; б) підготовка пропозицій та рекомендацій щодо підвищення ефективності формування і реалізації державної політики та забезпечення наукового супроводження; в) залучення та використання відповідних ресурсів, міжнародної технічної допомоги, підготовка пропозицій і рекомен-

дацій щодо співробітництва з міжнародними організаціями, програмами і фондами.

На жаль, наведені положення залишаються поки що лише на папері.

Зазначимо, що землі сільськогосподарського призначення – це фактично одна з основних умов життєздатності і збереження генофонду Українського народу. Саме вони мають забезпечувати насамперед загальнонародні та загальнодержавні інтереси, зокрема в умовах наростаючої планетарної продовольчої кризи.

Як слушно підкреслюється в юридичній літературі, безсистемне, нераціональне, виснажливе і «хижацьке» використання земель сільськогосподарського призначення як за радянських часів, так і в період незалежності України спричинило настання масштабної і нечуваної деградації ґрунтового покриву. При цьому названа проблема є не лише результатом виснажливих і незбалансованих технологій ведення агробізнесу, але й недолугого правового регулювання відносин у сфері його екологізації.

Сьогодні відновлення якісного стану сільськогосподарських земель повинно набувати системного характеру. Цілком очевидною видається необхідність забезпечення дієвої реалізації положень чинного законодавства щодо відновлення земель шляхом внесення до нього відповідних змін та прийняття нових нормативно-правових актів.

Ведення вітчизняного агробізнесу в сучасних умовах має здійснюватися з огляду на те, що він повинен гарантувати продовольчу безпеку в державі, створювати основу для забезпечення не тільки приватних, а й публічних інтересів. Його ведення пов'язане з використанням стратегічного ресурсу – головної складової основного національного багатства держави, що перебуває під особливою охороною держави – земель сільськогосподарського призначення. При цьому експлуатація названих земель повинна здійснюватися таким чином, щоб їхній якісний стан постійно поліпшувався, тобто йдеться про поєднання охорони та відновлення даного об'єкта природи.