

## **УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ НА ПРИКЛАДІ ДОСВІДУ ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇН**

З посиленням проявів економічної кризи в Україні, все актуальніше постає питання про пошук шляхів залучення іноземних інвестицій. На даний час аграрний сектор промисловості в Україні залишається одним із найперспективніших напрямів іноземного інвестування. На противагу проблемній ситуації із перерозпашкою сільськогосподарських земель в Україні, що залишилась ще з радянських часів, постає проблема недостатчі якісних харчових продуктах у багатьох країн світу.

Інвестування у ринок землі в Україні надзвичайно привабливий напрямок для іноземних вкладників, проте існує чимало перепон з боку чинного законодавства, що відлякує іноземних інвесторів і створює несприятливі умови для українських інвесторів.

Найбільша із перепон полягає в тому, що в Україні триває мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до Закону України «Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» [1] мораторій продовжено до 1 січня 2018 року. Взагалі мораторій на землю триває з 1992 року і змінювався тільки у напрямку розширення меж заборони.

У вигляді, наближеному до сучасного, мораторій був запроваджений з прийняттям у 2001 році Законом України "Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)" [2]. Закон забороняв відчужувати земельні частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб. Після прийняття нового Земельного кодексу України від 25.10.2001 мораторій не лише не було скасовано, навпаки, його сферу було розширено.

Основною підставою для щорічного продовження мораторію служить не врегулювання на законодавчому рівні процедури обігу земель

сільськогосподарського призначення та недосконале чинне законодавство, що не може забезпечити існування прозорого ринку землі.

Серед країн Європи тільки Україна і Білорусь не мають відкритого ринку землі і знаходяться в довготривалому законодавчому вакуумі з цього приводу.

У Німеччині ринок землі успішно регулюється декілька ми основними законом: «Про заходи щодо вдосконалення структури сільськогосподарського сектора і безпеку сільського господарства і лісового господарства» та Закон про операції з нерухомістю, що діє ще з 28 липня 1961 г [3] Метою прийняття даних законодавчих актів є запобігання загрози порушення структури сільськогосподарського сектору, а не отримання контролю над ринком землі.

У Німеччині при продажі земель сільськогосподарського призначення більше певного розміру потребується схвалення адміністративними органами Федеральної землі. Граничний розмір для затвердження встановлюється федеральними землями і коливається в межах від 0,25 до 2 га.

У затвердженні може бути відмовлено в наступних випадках:

- Якщо продаж призведе до неощадного використання земельної ділянки (прецедентне право говорить, що така імовірність настає у випадку, якщо покупець не фермер);

- Якщо продаж землі може призвести до негативного скорочення землі.

- Ціна продажу непропорційна у порівнянні до аналогічного шматку землі (дана підстава відмови може бути застосована у випадку, якщо ціна продажу перевищує ринкову ставку більш ніж на 50%).

Право переважного придбання землі може бути здійснено від некомерційних сільськогосподарських об'єднань. Проте, якщо продаж буде схвалено адміністративним органом, то переважне права не можуть бути використано.

Взагалі у Німеччині діє загальне правило, що земля має належати на праві власності тому, хто має спеціальні знання та досвід у використанні землі

Нові договори оренди або істотні змін в договори оренди також вимагають схвалення уряду влади. Власник повинен повідомити владу протягом одного місяця після підписання угоди. Виходячи із тих же підстав, що діють для продажу землі власнику може бути відмовлено в посвідченні договору оренди.

Якщо сторони підписали угоду, але не змінили договір протягом узгодженого терміну, договір оренди вважається юридично недійсним.

Найбільша проблема постає в забезпеченні дотримання закону щодо узгодження договорів оренди. Влада не має санкцій за не дотримання вимоги про узгодження договорів оренди. Також поза спостереженням з боку влади залишається вільна зміна засновників у складі юридичних осіб – власників сільськогосподарських ділянок.

Законодавство Польщі щодо ринку земель сільськогосподарського призначення складається з двох основних сегментів:

- Приватний ринок сільськогосподарських земель, який включає в себе всі операції (оренда і продаж), зроблені приватними власниками, будь то фізичні або юридичні особи.

- Публічний ринок землі сільськогосподарського призначення складається з приваду земель, що належать Державному казначейству та включає в себе операції між Агентством сільськогосподарської власності і потенційними покупцями сільськогосподарських земель.

У Польщі діє два основних правових актів, що регулюють управління земель сільськогосподарського призначення на відкритому ринку: Закон від 10.19.1991 про управління державними сільськогосподарськими землями, а також Законом від 11.04.2003 про формування сільськогосподарської системи [4].

У 1991 році Агентством сільськогосподарської власності було прийнято понад 4,7 млн га земель, що належать державі, з яких вже продано 2,6 млн га. приватним власникам і трансформовано у приватні ферми.

Польща має 2,3 мільйона сільськогосподарських господарств, що містять 15,5 млн га землі в цілому. Більшість господарств, 1,5 мільйона мають площу землі сільськогосподарського призначення що не перевищують 5 га; наступні 670.000 ферми мають від 5 до 50 га; також є 20000 одиниць ферм з земельними ділянками між 50 та 100 га; і площа 11000 ферм перевищує в розмірі 100 га

У Польщі домінуючими є сімейні ферми, з яких 2,275 мільйона мають у власності до 300 га земель сільськогосподарського призначення. Тільки 3000 Польські ферми мають площу що перевищує 300 га в розмірах і можуть конкурувати із сімейними фермами.

Правові норми, що стосуються оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Польщі однакові як для державних, так і приватних земель. Законодавство не містить ніяких конкретних правил, що стосуються розміру орендованої землі, довжина контракту або статусу сторони угоди, немає ніяких обмежень для польських громадян або іноземців, щодо лізингу сільськогосподарської землі.

У Польщі налічується 45 стратегічних сільськогосподарських виробничих компаній, що мають велике значення для національної економіки, в яких Агентство сільськогосподарської власності володіє 100% акцій. Ці компанії також можуть здавати в оренду землі сільськогосподарського призначення Передача акцій в цих компаніях вимагає дозвіл Ради Міністрів Польщі.

На відміну від системи, що працює на оренду землі, правила продажу земель сільськогосподарського призначення різні для приватного і публічного ринку землі.

На приватному ринку землі, суб'єкти мають вільний обіг землі і Агентство сільськогосподарської власності має обмежені права на втручання. Проте нотаріуси зобов'язані інформувати Агентство сільськогосподарської власності про всі договори купівлі-продажу, що пов'язані з продажем сільськогосподарських земель більше 5 га Агентство сільськогосподарської

власності має переважне право на покупку землі а також може втручатись у формування ціни на землю. Агентство сільськогосподарської власності не має право переважного в наступних випадках:

- земля купується сімейні ферми, щоб збільшити їх розмір до 300 га,
- продаж здійснюється між родичами.

Агентство сільськогосподарської власності регулює приватний ринок землі з метою протидії надмірної концентрації сільськогосподарських земель та сприяє розширенню сімейних ферм:

Агентство сільськогосподарської власності організує приватний ринок землі сільськогосподарського призначення через процедуру тендеру. Для фермерів, які розширюють свої сімейні ферми організуються обмежені тендери. Публічний продаж через Агентство сільськогосподарської власності обмежений площею до 500 га. До того ж покупець не може купити майно, якщо площа землі яку він має у власності перевищує 500 га.

Досвід європейських країн в організації ринку землі дає відповіді на питання, що тільки починають вирішуватись в Україні. Звісно, земля в Україні – це основне національне багатство, що має щільно охоронятись і контролюватись з боку держави. Проте, із за невирішеного питання з ринком землі, Україна щорічно втрачає значні кошти від іноземних інвестицій, які вкрай необхідні для розвитку сільського господарства нашої країни. Необхідно застосувати багаторічно накоплений досвід європейських країн у частині організації земельних тендерів, узгодження з адміністративними органами влади купівлю-продаж значних земельних ділянок, організацію фермерських господарств, контроль над ціноутворенням на ринку землі та інші позитивні наробки з метою відкриття ринку землі в Україні найближчим часом.

#### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження

сільськогосподарських земель: . Проект Закону про внесення змін до розділу Х від 06.10.2016 № 5123-1 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=60199](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60199).

2. Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю): Закон України від від 18.01.2001 № 2242-14 // Офіційний вісник України від 02.03.2001., № 7, стор. 95, стаття 267/

3. Аграрный доклад, 2011. Краткое резюме [Електронний ресурс] / Федеральноеминис- терствопродовольствия, сельскогохозяйства и защиты прав потребителейФедеративной- РеспубликиГермания. – Доступный з : [http://www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/EN/Publications/Russian/German-Gov-Agriculture-Report-2011.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/EN/Publications/Russian/German-Gov-Agriculture-Report-2011.pdf?__blob=publicationFile) Экономика сельского хозяйства 157

4. Коник О. Польський досвід регулювання ринкових земельних відносин [Електронний ресурс] / О. Коник, А. Мартин. – Режим доступу : <http://www.zsu>

*Мозальова Марина Володимирівна – к.ю.н., науковий співробітник НДІ правового забезпечення інноваційного розвитку НАПрН України*