

СЕКЦІЯ 1

«ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ: ОСНОВНІ НАПРЯМИ ТА ШЛЯХИ РЕАЛІЗАЦІЇ»

Шульга М. В.

*доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого*

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ: ШЛЯХИ РЕАЛІЗАЦІЇ ТА ЇЇ НАСЛІДКИ

В тезах доповіді досліджено процес реформування законодавства у галузі земельних правовідносин. Акцентується увага на невідповідності Конституції та законам України мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Проаналізовано сучасний стан законодавчої бази України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: земельна реформа, земельні відносини, землекористування.

The thesis of the report explores the process of reforming legislation in the field of land relations. Attention is drawn to the inconsistency of the Constitution and the laws of Ukraine with a moratorium on the sale of agricultural land. The current state of the legislative base of Ukraine on the circulation of agricultural land is analyzed.

Keywords: land reform, land relations, land use.

Земельна реформа, започаткована постановою Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. «Про земельну реформу», мала своїм завданням забезпечити перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм

господарювання на землі, формування багатуокладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

Реалізація названих завдань мала відповідати чотирьом загальним напрямам: економічному, екологічному, інституційно-функціональному та правотворчому.

Головний економічний напрям земельної реформи включає низку заходів: реформування відносин власності на землю та розвиток ринку землі; грошова оцінка земель та удосконалення порядку справляння плати за землю та ін.

Реформування відносин власності на землю передовсім передбачалося здійснити шляхом проведення інвентаризації земель всіх категорій, реєстрації громадян та юридичних осіб, які мали отримати земельні ділянки з метою господарювання на них, а також перерозподілу земель. На жаль, до цих пір повна інвентаризація земель поки що не проведена. Перерозподіл земель як один із заходів земельної реформи був спрямований передовсім на роздержавлення та приватизацію земель.

Відмова від виключної державної власності на землю та законодавче закріплення багатосуб'єктності права власності на землю створило підґрунтя для легалізації поряд із державною колективною та приватною власності на цей об'єкт. При цьому перехід із державної власності, наприклад, до приватної власності на землю відбувався поступово. Достатньо сказати, що в ст. 6 ЗК УРСР (1990 р.) був закріплений такий раніше невідомий вітчизняному законодавству титул використання землі як довічне успадковуване володіння землею громадянами України для ведення селянського (фермерського) господарства, ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель та ін. Названий титул фактично був речовим правом, яке вже нічого спільного не мало із державною власністю на землю, але ще не визнавалось приватною власністю. Юридична природа довічного успадковуваного володіння землею до цих пір законодавцем не визначена, що негативно позначається на судовій практиці.

Запровадження плати за землю Законом України від 3 липня 1992 р. «Про плату за землю» мало на меті забезпечення раціональ-

ного використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, вирівнювання соціально-економічних умов господарювання на земельних ділянках різної якості, фінансування витрат на ведення державного земельного кадастру, а також розвитку інфраструктури населених пунктів. В подальшому цей закон замінив Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. В основу розрахунку розміру плати за землю, зокрема земельного податку, була покладена грошова оцінка земель, яка отримала назву нормативної грошової оцінки. Проведення такої оцінки земель стало однією з важливих економічних складових земельної реформи.

Законодавче закріплення трьох рівноправних форм власності на землю (приватна, комунальна і державна) створило умови для обігу земельних ділянок та прав на них, тобто формування і розвитку ринку землі.

З прийняттям у 2001 році ЗК України у його Перехідних положеннях було встановлено заборону на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Із змісту п. 15 Розділу X Перехідних положень ЗК України випливало, що тимчасово до 1 січня 2005 р. закон забороняв купівлю-продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та земельних ділянок і земельних часток (паїв) власників земельних часток (паїв). Цей мораторій з року в рік продовжувався. Серед умов, які мали впливати на його відміну було передбачено прийняття крім Закону України «Про ринок земель» і другого закону «Про Державний земельний кадастр». Останній був прийнятий в 2011 році.

20.09.2019 р. на офіційному сайті Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України був оприлюднений законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». Це була чергова спроба зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, який за своїм характером є антиконституційним. Сьогодні у Верховній Раді України зареєстровано більш 10 проектів законів щодо обігу земель сільськогосподарського призначення.

Чинним ЗК України (п. 15 Перехідних положень) передбачено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподар-

ського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року, не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та зміна їхнього цільового призначення. Як бачимо, законопроект не узгоджується із положеннями ЗК України, оскільки він передбачає лише внесення змін до змісту ст. 130 кодексу. Ці зміни стосуються встановлення в ч. 2 ст. 130 оціночного розміру сукупної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності громадян або юридичної особи України, з урахуванням пов'язаних осіб. Такий розмір залежить від загальної площі земель сільськогосподарського призначення певної області (до 15%) і всіх сільськогосподарських земель (до 0,5%). Отже набувачі права власності на землі сільськогосподарського призначення в різних областях опиняться в нерівних умовах. Видається, що площа земельних ділянок, які можуть перебувати у власності одного громадянина та юридичної особи України повинна встановлюватися не оціночно, а у твердих показниках. Окрім того, максимальний розмір такої площі не повинен містити загрозу утримання всіх земель сільськогосподарського призначення в руках незначної купки великих власників. Має бути передбачена можливість доступу до цих земель дрібних і середніх господарств – виробників сільськогосподарської продукції.

Слід звернути увагу на те, що ч. 5 ст. 22 ЗК України встановлена заборона на передачу земель сільськогосподарського призначення у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Водночас ч. 3 ст. 130 проекту містить формулу, яка фактично закріплює можливість придбання земель сільськогосподарського призначення іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами. Зміст цієї формули зводиться до того, що переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення належить орендарю, який може реалізувати це право сплативши ціну, за якою ділянка продається. Отже доступ до такого права отримують іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи, які згідно з п. «в» ч. 1 ст. 5 Закону України «Про оренду землі» можуть бути орендарями, в тому числі і земель сільськогосподарського призначення.

Взагалі ж законопроект має бути належно опрацьованим та таким, що відповідає інтересам держави, суспільства та громадян України. Він повинен містити необхідні запобіжники проти хаотичного і несправедливого обігу земель сільськогосподарського призначення та бути узгодженим як із змістом самого ЗК України, так із нормами інших галузей вітчизняного законодавства.

В сучасних умовах, коли певна частина мешканців західної України отримує громадянство зарубіжних держав (зберігаючи громадянство України), а указом Президента РФ надана можливість усім жителям Донецької та Луганської областей отримати громадянство РФ по спрощеній схемі, а також готовність України надавати громадянство етнічним українцям без відмови від громадянства іншої держави може існувати небезпека втрати територіальної цілісності нашої держави. Допускати цього ніяк не можна, бо територіальна цілісність забезпечує незалежність будь-якої держави.

Внукова Н. М.

*доктор економічних наук, професор кафедри
банківської справи і фінансових послуг
Харківський національний економічний університет
імені Семена Кузнеця
ORCID 0000-0002-1354-4838*

ПРОТИДІЯ ЛЕГАЛІЗАЦІЇ ДОХОДІВ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ОПЕРАЦІЙ З ЗЕМЛЕЮ ТА ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ

У даній праці досліджуються актуальні питання фінансового моніторингу операцій з об'єктами нерухомості та земельними ділянками. Для попередження та протидії легалізації доходів, одержаних злочинним шляхом, на ринку нерухомого майна запропоновано враховувати основні критерії оцінки ризику клієнта. Зроблено висновок, що кримінальне середовище має істотний вплив на репутацію, фінансові показники та діяльність спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу секто-