

«Трегубенко проти України», відповідно до якого позбавлення майна може бути виправданим лише у випадку, якщо буде показаний, *inter alia*, «інтерес суспільства» та «умови, передбачені законом».

Враховуючи викладене, колегія суддів дійшла висновку, що позивачем не доведено наявності суспільної необхідності відчуження земельної ділянки відповідача, а також те, що непорушне право приватної власності відповідача в цьому випадку має зазнавати обмеження. Задоволення позову за фактичних обставин справи призведе до втручання в мирне володіння майном відповідача не відповідно до «умов, передбачених законом», тобто, спричинить свавільне позбавлення його права на майно.

Таким чином, можна зробити висновок, що сама по собі наявність належної підстави для примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності ще не свідчить про наявність загальнодержавного інтересу, адже таке примусове відчуження має здійснюватися з ґрунтовним і послідовним доведенням його «виключності» і, як наголошено в ч. 2 ст. 15 Закону, з обов'язковим урахуванням усіх економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.

Донець О. В.

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри екологічного права

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ЗАХОДИ ПРАВОВОЇ ОХОРОНИ РОДИЮЧОСТІ ҐРУНТІВ В УМОВАХ ВВЕДЕННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Робота присвячена визначенню кола заходів правової охорони родючості ґрунтів в умовах введення обігу земель сільськогосподарського призначення та недопущення втрати показників родючості українських чорноземів. Особливо це питання гостро постало за умови надання права купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення іноземцями.

Ключові слова: ґрунт, охорона ґрунтів, відтворення родючості ґрунтів, підвищення родючості ґрунтів, збереження і відновлення ґрунту та їх родючого шару, обіг земель сільськогосподарського призначення.

The work is devoted to determining the range of measures for the legal protection of soil fertility in the framework of implementation of agricultural land turnover and preventing loss of fertility indicators of Ukrainian black soil. This issue became especially critical when foreigners received rights to buy and sell agricultural land.

Keywords: soil, soil protection, restoration of soil fertility, increase of soil fertility, conservation and restoration of soil and their fertile layer, agricultural land use.

Нині в Україні гостро постала проблема доцільності зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, в рамках якої порушується низка питань, як то необхідності винесення даного питання на референдум, доречності надання права купівлі-продажу таких земель іноземцям або визначення сукупної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що зможе отримати у власність один суб'єкт та інш. Представниками обох варіантів розвитку подій (продовження дії мораторію або навпаки відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення) наводиться різноманітна інформація на підтвердження своїх позицій, наприклад, що більше половини населення країни (а саме 63,4 %) ¹ проти зняття мораторію або що 1 000 000 українців померло не дочекавшись можливості продати свої земельні паї чи те, що 18 000 грн. щороку недоотримає селянин з оренди через відсутність ринку землі [Див. 1]. У світі залишилося всього шість країн, де діє мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення: Конго, Таджикистан, Північна Корея, Куба, Венесуела і Україна.

Разом із тим, виходячи зі змісту рішення Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) по справі «Зеленчук і Цицюра проти України» (заява № 846/16 та 1075/16), мораторій на землю є неза-

¹ У разі проведення референдуму щодо відкриття ринку землі абсолютна більшість проголосувала б за продовження мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення – 63,4 % усіх опитаних або 68,3 % тих, хто взяв би участь у референдумі. Про це свідчать результати соціологічного опитування, проведеного Центром Разумкова.

конним. Відповідно ж до ст. ст. 2, 13, 17, 18 ЗУ «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» [2], рішення ЄСПЛ є джерелом права в Україні (нагадаємо, що дане рішення ЄСПЛ вступило в силу 22 серпня 2018 року). Крім того, в Єдиному державному реєстрі судових рішень [3] з'явилася постанова Донецького апеляційного суду по справі № 227/1505/18, що вперше в історії України фактично визнала законним договір міни земель сільськогосподарського призначення, посилаючись на вже відоме рішення ЄСПЛ.

Крім того, 13 листопада 2019 року ВРУ в першому читанні прийнято законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» від 10.10.2019 № 2178-10 [4]. У зв'язку із чим, вважаємо потрібно порушувати питання не доцільності зняття мораторію, а низку інших питань, відповіді на які дозволили б впровадити в національне правове поле найкращий досвід країн, де ринок земель вже працює не один рік і таким чином захистити права українців.

Одним із складних та дискусійних моментів залишається визначення кола заходів правової охорони родючості ґрунтів в умова введення обігу земель сільськогосподарського призначення та недопущення втрати показників родючості українських чорноземів. Особливо це питання гостро постало за умови надання права купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення іноземцями. На міжнародній арені одним із лідерів серед суб'єктів, що масово купують землі, є Китай, в якому через зріст територій населених пунктів розмір власних сільськогосподарських площ скорочується. У зв'язку із чим, Пекін розпочав здійснювати програму скупки земель за кордоном. За свідченням Сунь Фенфу, голови найбільшої сільськогосподарської компанії в провінції Хейлуцзян, на відповідні цілі з 2005 року Китай витратив більше 38 млн. доларів: у Венесуелі і Зімбабве компанія надає машини і робочих, а за це бере 20 % зібраного врожаю; в Австралії – головним чином купують землю; у Бразилії, Росії та Аргентині – беруть в оренду [5].

Аналізуючи зміст запропонованого законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель

сільськогосподарського призначення» потрібно виділити основні його пункти, що стосуються досліджуваного питання.

По-перше, запропоновано, що набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть: а) громадяни України; б) юридичні особи України, створені за законодавством України; в) територіальні громади; г) держава. Іноземці та особи без громадянства зможуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку спадкування за законом, але зобов'язані будуть здійснити їх відчуження протягом одного року з дня набуття права власності.

По-друге, 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) становить: а) в межах однієї об'єднаної територіальної громади не повинна перевищувати 35 % земель сільськогосподарського призначення такої громади; б) в межах однієї області або АРК, не повинна перевищувати 8 % земель сільськогосподарського призначення такої області або АРК; в) не повинна перевищувати 0,5 % земель сільськогосподарського призначення України.

По-третє, до 1 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: а) земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, б) земельні ділянки, які перебувають у приватній власності і призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, в) земельні ділянки, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельні частки (паї).

Таким чином, по факту заборона продажу земель сільськогосподарського призначення іноземцям залишається, але з 2024 року ринок земель відкриється для юридичних осіб бенефіціарним власником (контролером) яких є іноземці, особи без громадянства, юри-

дичні особи, створені за законодавством іншим, ніж законодавство України, іноземні держави. Тобто через 5 років. Вважаємо, що даного часу не буде достатньо для підвищення рівня платоспроможності українського населення і через 5 років великий відсоток українських земель може перейти до приватної власності суб'єктів з іноземним капіталом. Зрозуміло, що відповідні компанії діють і зараз (до зняття мораторію на землю). Разом із тим, більш слушним здається запозичення досвіду Литви, де діяв так званий десятирічний перехідний період із заборонаю продажу земель для іноземців, в тому числі для юридичних осіб бенефіціарним власником (контролером) яких є іноземці. У подальшому такий строк було пролонговано ще на 5 років. У цілому ж 15 років стало достатньо для того, щоб місцеві фермери стали більш менш конкурентоспроможними відносно західноєвропейських.

Підсумовуючи, зазначимо, що в Україні безумовно потрібно вводити обіг земель сільськогосподарського призначення, але на базі аналізу досвіду зарубіжних країн із обов'язковим акцентом на формування дієвих заходів правової охорони ґрунтів, попередження ґрунтовтоми¹ та підвищення якості ґрунтів. За для чого потрібно провести низку заходів, як правового, так і організаційного та технологічного напрямку. До яких можна віднести, наприклад: 1) формування Червоної книги ґрунтів України, підготовка та правове визнання якої буде мати виняткове значення для реалізації особливої охорони ґрунтів; 2) «розвернення» вектору правового регулювання з виявлення, охорони та використання так званих «hot spots» – гарячих плям (погіршених ґрунтів, на відновлення яких спрямовано більшість нормативно-правових актів) на попередження та запобігання погіршення якості особливо цінних ґрунтів та підвищення їх родючості; 3) уведення паспорту цінного ґрунту із фіксацією бонітету, категорії використання, а також заборонені до використання та проведення на них технологічні заходи та технічні знаряддя із ви-

¹ Ґрунтовтома – порушення біоенергетичного режиму ґрунтів та різке зниження урожайності сільськогосподарських культур внаслідок їх беззмінного вирощування або частого повернення на попереднє поле сівозміни, що призводить до погіршення якісного стану ґрунтів, накопичення у ґрунтах специфічних хвороботворних мікроорганізмів та насіння бур'янів;

значенням максимально припустимого механічного та хімічного навантаження на них; 4) розроблення та впровадження дієвої Стратегії відновлення родючості ґрунтів малопродуктивних та деградованих земель, що буде ґрунтуватися не тільки на бонітуванні ґрунтів, а і на інтегральній оцінці родючості ґрунтів (головними чинниками якої є доступні волога й елементи живлення, а відповідні показники зможуть відобразити реальний рівень ефективності родючості ґрунтів); 5) удосконалення структури сівозмін; 6) підвищення юридичної відповідальності за порушення особливого режиму використання та охорони ґрунтів тощо. Ну а фінальним акордом може стати розробка та введення в дію нормативно-правового акту рівня закону, спрямованого на охорону родючості ґрунтів, попередження ґрунтової та підвищення якості ґрунтів, як то ЗУ «Про збереження ґрунтів та охорону їх родючості».

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельна реформа в Україні. Відповідаємо на всі важливі запитання: *Офіційний веб-портал Кабінету Міністрів України*. URL: <https://zemelnareforma.info/>.
2. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України від 02.12.2012 р. № 3477-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 30. Ст. 260.
3. Єдиний державний реєстр судових рішень: *Офіційний веб-портал*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Page/2>.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: законопроект від 10.10.2019 р. № 2178-10: *Офіційний веб-портал Верховної Ради України*. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=217810&skl=10
5. Китай скупає землі во всем мире, чтобы избежать голода. DELO.UA : *Офіційний веб-портал*. URL: <https://delo.ua/economyandpoliticsinukraine/kitaj-skupaet-zemli-vo-vsem-mi-154723/>.

REFERENCES

1. Zemelna reforma v Ukraini. Vidpovidaiemo na vsi vazhlyvi zapytannia: *Ofitsiyni veb-portal Kabinetu Ministriv Ukrainy*. URL: <https://zemelnareforma.info/> [in Ukrainian].

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: *Ofitsiinyi veb-portal*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Page/2> [in Ukrainian].

4. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: zakonoproekt vid 10.10.2019 r. № 2178-10: *Ofitsiinyi 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