

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

ЩОДО ДЕЯКИХ ПИТАНЬ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У 2001 році було прийнято Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» [1], яким встановлювалась заборона відчуження земельної частки (паю), крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб. У подальшому заборона на відчуження була поширена й на земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, крім міни, спадкування та вилучення таких ділянок для суспільних потреб.

31 березня 2020 року Верховна Рада України прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX (Далі – Закон № 552-IX) [2], який набирає чинності з 01 липня 2021 року. Цей Закон фактично скасовує довготривалий мораторії на продаж земельних часток (паїв) та земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва.

Аналіз норм Закону № 552-IX дозволяє зробити висновок про те, що він містить деякі дискримінаційні положення.

Так, Законом № 552-IX передбачено, що з 01 липня 2021 року громадяни України можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Проте Законом забороняється відчуження 1) земельних часток (паїв); 2) земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності; 3) відчуження та зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної

власності, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину.

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених цим пунктом, в частині їх купівлі-продажу, та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Можна розглядати це обмеження як необхідне для захисту сільськогосподарської землі, яка розташована на непідконтрольній території. Але встановлення заборони може не дозволить досягнути цієї мети або навпаки призвести до втрати контролю за використанням та охороною земель які розташовано на непідконтрольній території та відсутності реальної інформації про такі земельні ділянки.

Дослідження ситуації, яка складається з землями, які розташовано в АР Крим та м. Севастополь свідчить про наступне:

Після березня 2014 року на території Криму та м. Севастополя де-факто почало діяти федеральне законодавство РФ та місцеве законодавство, згідно з яким громадяни України не можуть мати у власності земельні частки (паї) та земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які виділене в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв). Такі земельні ділянки або доля (паї) повинні бути відчужені власником.

Відповідно Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян і правовий режим на тимчасово окупованій території України від 15.04.2014 № 1207-VII (Далі - Закон № 1207-VII), Закону України «Про створення вільної економічної зони «Крим» та про особливості здійснення економічної діяльності на тимчасово окупованій території України від 12.08.2014 № 1636-VII встановлено (Далі – Закон № 1636-VII) встановлено, що набуття та припинення права власності на нерухоме майно, яке знаходиться на тимчасово окупованій території, здійснюється відповідно до законодавства України за межами тимчасово окупованої території. На

тимчасово окупованій території будь-який правочин щодо нерухомого майна, у тому числі щодо земельних ділянок, вчинений з порушенням вимог цього Закону, інших законів України, вважається недійсним з моменту вчинення і не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. Будь-які правочини із землями, що розташовані (знаходяться) в межах тимчасово окупованої території України, здійснюються за правилами, встановленими Земельним кодексом України та іншим законодавством України щодо відчуження (продажу, оренди) землі на території України.

Таким чином, держава гарантувала охорону права власності, надала можливість власникам земельних ділянок реалізувати своє право вільно розпоряджатися своїм майном, укладаючи угоди на підконтрольній території України та залишила за собою можливість контролювати обіг землі.

Встановлення заборони підштовхує власників до порушення законодавства України та укладенні угод виключно за законодавством, яке діє на території де розташована земельна ділянка.

Таким чином, підсумовуючи вказане, можна спрогнозувати декілька варіантів, які оберуть для себе власники земельних ділянок, що розташовані в АР Крим та м. Севастополь, намагаючись захистити своє право власності. Хтось скористається можливістю відчуження належних їм ділянок згідно до законодавства, яке діє на території АР Крим та м. Севастополь. Ті, хто буде позбавлений права власності, очікувано оберуть судовий захист, що суттєво збільшить кількість звернень до ЄСПЛ зі скаргами проти РФ або України. Необхідно також зазначити, що перешкоди в реалізації права власності власникам земельних ділянок, розташованих в АР Крим та м. Севастополь, створюють підстави для звернення в ЄСПЛ зі скаргами саме проти України.

Є підстави вважати, що скарги в першу чергу будуть подано проти Росії, в зв'язку з введеною 12 березня 2020 року заборону володіти землею будь-якого цільового призначення в АР Крим та м. Севастополь іноземцям. Але, власники земельних ділянок, що розташовано в АР Крим та м. Севастополь мають підстави для звернення до ЄСПЛ проти України з вимогою визнати порушення ст. 14, ст. 1 Протоколу першого Конвенції.

Що стосується спорів щодо земельних ділянок, які розташовано на неконтрольованій території Донецької та Луганської областей, скоріше за все заяви про порушення Конвенції будуть подано тільки проти України.

На підставі викладеного, вважаю, що Закон № 552-IX потребує внесення змін з метою усунення дискримінаційних положень та недопущення порушення прав власності громадян України.

Список використаних джерел:

1. Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю) Закон України від 18.01.2001 № 2242-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2242-14#Text> (Дата звернення: 12.11.2020).

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

Сидор В. Д.,

Київський інститут інтелектуальної власності та права Національного університету “Одеська юридична академія” професор кафедри конституційного, адміністративного та міжнародного права, доктор юридичних наук, професор

СУПУТНИКОВИЙ МОНІТОРИНГ СТАНУ ПОСІВІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ КУЛЬТУР: ПРАКТИЧНА НЕОБХІДНІСТЬ ТА ЗАКОНОДАВЧА ПРОГАЛИНА

Важливість впровадження інноваційних технологій в аграрний сектор України обумовлено нестабільністю сільськогосподарського виробництва. Особливо гостро це відчувається останніми роками на тлі кліматичних змін, що призводить до непрогнозованого зниження врожайності. Сільськогосподарському товаровиробникові вкрай важливо своєчасно одержувати інформацію про стан