ність подальшого розвитку її правового забезпечення, першим етапом якого має бути прийняття галузевої Дорожньої карти інтенсифікації цифровізації сільського господарства. На наступному етапі пропонується або розробка спеціальних законодавчих положень як частини майбутнього окремого закону про інноваційний розвиток сільського господарства, або, навіть, прийняття окремого Закону про цифровізацію аграрного сектору.

Список використаних джерел:

1. В уряді повідомили про чотири масштабні проєкти з цифровізації у Держпродспоживслужбі. URL: https: // agropolit.com / news/18161-v-uryadi-povidomili-pro-chotiri-masshtabni-proekti-z-tsifrovizatsiyi-u-derjprodspojivsluj (дата звернення 14.11.2020р.).

2. Подольчак Н.Ю., Білик О.І., Левицька Я.В. Сучасний стан цифровізації в Україні. Ефективна економіка. 2019. № 10. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/10_2019/6.pdf

3. Шерстюк Л. М., Нездойминога О. Є. Цифрове сільське господарство: зарубіжний досвід та особливості впровадження й використання в Україні. Економічний, організаційний та правовий механізм підтримки і розвитку підприємництва: колективна монографія; за ред. О. В. Калашник, Х. З. Махмудова, І. О. Яснолоб. Полтава : Видавництво ПП «Астрая», 2019. С. 310-318.

Станіславський В. П.,
кандидат юридичних наук, доцент
кафедри земельного та аграрного права
НЮУ імені Ярослава Мудрого
ORCID: 0000-0001-6487-416X

ПРАВОВИЙ ЗАХИСТ ПРАВ СУБ'ЄКТІВ АГРОБІЗНЕСУ В УМОВАХ ІННОВАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ АГРОСФЕРИ

Наразі не вщухають дебати щодо відкриття ринку землі в Україні. Прихильники цього кроку пророкують збагачення селян,

поповнення бюджету, ріст ВВП, підвищення інвестиційної привабливості України для іноземних інвесторів, а також стрибок в розвитку сільськогосподарської галузі. Водночас, соціальні мережі розривають заклики до боротьби за землю, захист від монополізації сільського господарства великими компаніями, від потенційного поневолення українців іноземцями.

Головним аргументом противників відкриття ринку землі є страх перед великими іноземними Агро-холдингами. Зокрема те, що платоспроможність українських фермерів низька, які не зможуть конкурувати з іноземними компаніями. Про те, іноземні компанії вже давно функціонують в Україні. Так нещодавно збанкрутілий агрохолдинг «Мрія» був викуплений компанією із Саудівської Аравії SALIK UK Ltd. (165 тис. га), франко-американська AgroGeneration (80 тис. га), фінська AgroMino (44 тис. га) та ряд інших компаній, які успішно протягом багатьох років здійснюють господарську діяльність на ринку сільськогосподарської землі в України.

Якщо залишити політичну складову, то стає очевидним те, що ринок землі с/г призначення таки діє, хоча і у обмеженій вивернутій формі. Частина земельних ділянок, які відведені під ведення особистого селянського господарства, що вважаються землями товарного сільськогосподарського виробництва частково продаються з деякими обмеженнями, так як не усі нотаріуси згодні засвідчувати зазначені угоди на підставі віднесення цих земель до сільськогосподарського призначення. Крім того активно діє ринок оренди землі, на якому вагоме місце займають великі Агрохолдинги. Головною проблемою економічного розвитку визначають те, що власники землі, не можуть використовувати її як заставу під банківські кредити. На думку експертів, саме цей фактор стримує розвиток фермерства, особливо малого, де відчувається постійна нестача оборотних коштів. Сказати, що в Україні повністю відсутній ринок землі сільськогосподарського призначення буде невірним, так як умови ринку вимусив суб'єктів агробізнесу знайти інші механізми регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в межах вимог законодавства, це перш за все стосується купівлі корпоративних прав товариств, які мають вже укладені договори оренди землі, оренди земельних паїв (довгострокова

оренда) на великий термін, що не може перевищувати строку 10 років, або договори на умовах емфітевзису, що не може перевищувати строку 50 років. Ціна таких корпоративних прав товариств, залежить від наявності обсягу земель у гектарах товариства і залежить від цини за гектар, де на сьогодні ціна за один гектар складає — $1,3-1,5 тис.

Слід зазначити, що Земельний кодекс України, передбачав прийняття окремого спеціального закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, після скасування заборони (мораторію) на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Однак, було вирішено не приймати окремий закон про обіг земель сільськогосподарського призначення, який має на меті урегулювати усі механізми ринку та обігу земель сільськогосподарського призначення, а піти шляхом простої скасування заборони на відчуження у Земельному кодексі, запровадивши тільки обмеження у сукупній площі земельних ділянок, які перебувають у власності громадянина або юридичної особи України (їх пов'язаних осіб). 31 березня 2020 року Верховна Рада ухвалила Закон № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (далі – Про ринок землі) [1, 2], в якому передбачено, що з 1 липня 2021 року право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею до 100 гектарів можуть набувати виключно громадяни України. А з 1 січня 2024 року зможуть набувати право власності до 10 тисяч гектарів, разом з юридичними особами, які створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади.

Банки зможуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності на них.

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами)

яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення цього на референдумі. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності категорично забороняється, що в свою чергу може привести до безоплатного розпаювання цих земель на підставних осіб.

Слід зазначити, що, не варто очікувати потоку інвестицій та зростання інвестиційної привабливості в умовах, коли інтереси і права іноземного інвестора залишатимуться незахищеними.

Відкриття ринку землі не означає обов'язковість продажу землі. Для здійснення купівлі-продажу має бути бажання продавця продати. Особи, які чекають на відкриття цього ринку, їм потрібна фінансова або економічна підтримка, поштовх на розвиток бізнесу, а не юридична можливість продажу землі.

Скористатися землею, як фінансовим інструментом для отримання банківського кредиту під заставу землі, буде за можливим при стабільній економіки та надійності банківської системи з національною валютою, що також пов'язано з енергетичним ринком в цілому.

Невідомо, якою буде ціна гектару землі сільськогосподарського призначення. Одні вважають, що земля недооцінена, інші навпаки – переоцінена, тому потрібно розглядати інвестиційну привабливість земельної ділянки. Потрібно рахувати її рентабельність: необхідно щось виростити і продати, щоб отримати прибуток і покрити оренду за землю та інші видатки. Тому безконтрольного росту ціни за гектар землі не варто очікувати.

Запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення законом Про ринок землі [1, 2] не забезпечить відразу прозорого та легкого ведення агробізнесу в Україні.

На сьогодні від імені держави існує орган, Держгеокадастр, який одночасно здійснює розпорядження землями сільськогосподарського призначення держави, здійснює контроль та охорону усіх земель, та веде їх облік за допомогою Державного земельного кадастру, де поєднання цих функцій не властиво одному органу.

У зв'язку з введенням в 90-ті роки минулого століття земельних часток, були допущенні грубі помилки, під час розпаювання земель, як право колишніх працівників підприємств на землю

цих колишніх державних підприємств, яке мало умовне значення без виділення земельних ділянок на місцевості та право кожного громадянина на отримання безоплатно земельної ділянки для сільськогосподарського виробництва, що в процесі довго часу до введення в дію Державного земельного кадастру, призвело до того, що не усі земельні ділянки громадян України обліковуються в Державному земельному кадастрі, з зазначенням їх меж, місця розташування, властивостей, родючості грантів, їх якості. Крім того, якщо звернутися до публічної кадастрової карти, можна побачити багато земельних ділянок, де межі одних накладаються або заходять за межі інших ділянок.

Таким чином, без внесення відповідних змін в інші нормативні акти щодо регулювання земельних відносин та здійснення прозорого механізму з захисту інтересів суб'єктів агробізнесу та громадян, може призвести до серйозних перекосів в аграрній політиці. Необхідно буде привести в належний стан державний земельний кадастр, провести аудит усіх земель сільськогосподарського призначення, щоб уникнути суперечок їх визначеності та з'ясування якості ґрунтів України через відповідну карту.

Інвестор, який бажає вести належний агробізнес в Україні, цікавить прозорість правил ведення бізнесу, що пов'язано з належним правовим механізмом ринку землі, оподаткуванням, захисту інвестицій та бізнесу від корупційних та кримінальних посягань (рейдерство або незаконне привласнення чужого майна). Окупність інвестицій в український агробізнес досить високий, що пов'язано з високою рентабельністю виробництва у сільському господарстві, високою родючістю грантів і їх якістю, який дорівнює від 3-х до 5-ти років, тому зацікавленість іноземних інвесторів в купівлі землі після скасування мораторію та запровадження ринку землі досить умовна, оскільки ціна за один гектар землі сільськогосподарського призначення порівняно з орендою, а саме з купівлею корпоративних прав товариства, так званого «земельного банку» (фонду оренди землі), збільшить її у два рази. А це в свою чергу, збільшує термін окупності інвестицій у два рази, і з економічної точки зору не приваблює, тому інвестор буде зацікавлений більш в оренді землі. Звичайно якась частка перебування с/г земель у власності буде цікавити інвестора, з метою забезпечення своїх інвестицій та залучення додаткових коштів.

Існує також, проблема захисту інвестицій та майна інвестора від незаконних посягань (рейдерства або незаконного привласнення чужого майна), яке пов'язано з неналежною якістю роботи правоохоронних органів або реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень Агровиробники часто нехтують елементарними правилами безпеки на підприємстві. Об'єктом рейдерського захоплення може стати будь-яке аграрне підприємство, яке має певну фінансову привабливість (наявні грошові засоби або цікаві активи) та при цьому є уразливим для рейдера (відсутня система захисту інформації, наявні корпоративні конфлікти тощо). Тому оформлення прав на землю (земельні активи компанії, тобто землі яка перебуває у обробці), на предмет виявлення юридичних підстав для здійснення захоплення землі або урожаю третіми особами є досить важливим. Земельні ділянки повинні бути підтверджені та оформлені належним чином тобто занесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Міністерства юстиції України.

Крім того, необхідно здійснити проведення реформи у фіскальній політиці держави, де на сьогоднішній день відбувається прискіплива увага зі сторони фіскальної служби до суб'єктів агробізнесу, шляхом приведення постійних перевірок та донарахування сплати податків до бюджету, з метою поповнення та виконання планів Державного бюджету, у зв'язку з чим фіскальні служби використовують такий метод як арешт активів платника податків, з метою забезпечення виконання досить часто необґрунтованих податкових вимог. І це в свою чергу також є перепоною для ефективного ведення агробізнесу.

Наступною перепоною ефективності ведення агробізнесу є не досить ефективна система захисту майнових прав та майна через судову систему, яка за процедурою займає довгий час та у зв'язку з процесами реформування судової гілки влади існують неоднозначні висновки Верховного суду щодо прав на землю та використання земель сільськогосподарського призначення.

Слід зазначити, що належна конкурентоспроможність в аграрному секторі, дотримання інтересів громадян України, територіальних громад та держави буде сприяти наявність великої кількості малих та середніх суб'єктів агробізнесу, що мають належний досвід роботи у сільському господарстві, а це можливо досягти

завдяки фермерським господарствам та сільськогосподарським виробничим кооперативам, які потребують у захисті своїх прав при запровадженні ринку землі сільськогосподарського призначення.

З метою вирішення проблем захисту прав суб'єктів агробізнесу в умовах земельного реформування, доцільно забезпечити у відповідних нормах переважне право на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення в першу чергу орендарю цієї земельної ділянки, а в другу чергу власнику сусідньої земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Встановлення обов'язкової мінімальної квоти перебування у власності держави земель сільськогосподарського призначення для забезпечення продовольчої безпеки держави. Створити умови для пільгової передачі в оренду сільськогосподарських земель державної власності для малих та середніх фермерських господарств, щоб забезпечити найбільш сприятливі умови ведення агробізнесу малим та новоствореним суб'єктам.

Список використаних джерел:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 25.09.2019 р. № 552-IX. *Голос України.* 2020. 27 квіт. (№ 74-75).

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 25.09.2019 р. № 552-IX: веб сайт. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX#Text (дата звернення: 17.06.2020).

3. Valerii Stanislavskyi, Yuliya Shutyak. Semi-Functioning Land Market in Ukraine // Brussels Ukraine Review. – december 2019.– L.64-67.

4. Станіславський В.П. Правове забезпечення захисту прав сільськогосподарських виробників в умовах земельної реформи в Україні: матеріали Всеукраїнського круглого столу «Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні», НДІ ПЗІР НАПрН України, Харків, 15 листопада 2019 року / Харків: 2019.