

Рибачек В. К.,

*кандидат юридичних наук,
старший викладач кафедри конституційного, міжнародного права та
суспільно-правових дисциплін
Київського університету інтелектуальної власності та права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

ДЕЯКІ ПОРІВНЯЛЬНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ СУЧАСНОГО РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ ТА ПОЛЬЩІ

Виробництво продуктів харчування історично вважається однією із спеціалізації агропромислового комплексу України та Польщі, що обумовлюється схожістю структури сільськогосподарських угідь країн. Тож цікаво порівняти особливості та відмінності у формуванні та функціонуванні ринку землі в Україні та Польщі.

Перша і головна особливість – це перевага у часових рамках формування ринку землі у Польщі порівняно з Україною.

Зокрема, правовою основою земельної реформи Польщі було прийняття Закону «Про управління державними сільськогосподарськими землями» 1991 року. Цим законом було визначено спеціальні правила щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. Також велике значення мали створення у 1992 р. Агентства Сільськогосподарської нерухомості (АРА) і зняття бар'єрів для іноземних інвесторів щодо купівлі землі у 2016 р. [4].

Формування ринку землі (земельну реформу) в Україні можна вважати одним із найбільш тривалих у світі. Незважаючи на те, що цей процес було запущено ще 15 березня 1991 року, остаточне рішення відбулося майже через 30 років ухваленням Верховною Радою України 31 березня 2020 року Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» (введення в Україні ринку землі). Така довготривалість була пов'язана з тим, що за цей час було запропоновано декілька моделей відкриття ринку земель. Законодавці перебрали всю палітру моделей ринку земель, починаючи від найбільш ліберальних та закінчуючи повним мораторієм [4].

Серед знакових етапів української земельної реформи варто зазначити наступні:

1. Активний процес приватизації, коли не було заборони на продаж паїв (1993–2001 рр.).

Основними нормативно-правовими документами були Указ Президента «Про розпаювання земель» (1995 р.), Указ Президента

«Про захист прав власників земельних ділянок» (1998 р.), ухвалення закону «Про угоди щодо відчуження земельної частки» (2001 р.), які визначали порядок обігу ріллі. Всі угоди потрібно було нотаріально посвідчувати та реєструвати, до чого держава виявилась не зовсім готовою [6, с. 159–181].

2. Етап мораторію на продаж сільськогосподарської землі (2001-2020 рр.). У 2001 році ухвалено Земельний кодекс (ЗУ №2768-III), яким введено мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2005 року. Пізніше його дію продовжили, дію мораторію «розширювали» і його норми змінювали декілька разів. Проте, надія на зняття мораторію завжди залишалася. Продаж землі було законсервовано, і фактично розвивалися лише 2 напрями:

- безоплатна приватизація земель (отримання по 2 га землі від громади);
- оренда земель.

Але, слід зазначити, що не були під мораторієм та вільно продавались і купувались такі землі сільгосппризначення (за видом цільового призначення): для ведення садівництва і городництва, для ведення ОСГ (роздавались за процедурою безоплатної приватизації уже після розпаювання 90-х), для ведення фермерського господарства.

Найважливішими нормативно-правовими актами цього періоду мораторію на ринок землі є, ухвалення Земельного кодексу України із заборonoю ринку землі (2002 р.) та ЗУ «Про державний земельний кадастр» (2011 р.) [1].

3. Ухвалення 31 березня 2020 року ВР України Закону № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», відповідно до якого:

– з 1 липня 2021 року по 31 грудня 2023 року обіг земель сільськогосподарського призначення буде відбуватися між громадянами України. Максимальний розмір – 100 га на людину.

– а з 1 січня 2024 року передбачається, що поряд з фізичними особами землю зможуть купувати також юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. При цьому максимальний розмір придбанної землі може становити 10 тис. га. Ухвалений Закон прямо не регулює питання процедури купівлі-продажу землі, але він містить три істотні нововведення до звичайної процедури купівлі-продажу земельної ділянки (розглянуті в обмеженнях до покупця). Вона включає нотаріальне посвідчення договору про купівлю-продаж з внесенням даних про нового власника до кадастру [3, с. 43].

Другою особливістю та відмінністю земельних ринків краї є обмеження щодо іноземного капіталу. Так, іноземці мають доступ

до ринку, якщо вони одружені з громадянином (громадянкою) Польщі та мешкали у Польщі останні 2 роки, або якщо вони мешкали у Польщі 5 років, після отримання статусу постійного резидента. Між іншим, спочатку в окремих регіонах ці обмеження не стосувалися громадян ЄС, які орендували землю протягом останніх трьох років. Ну, і остаточно обмеження на продаж сільськогосподарських земель громадянам ЄС були скасовані у травні 2016 року [7].

В Україні сьогодні іноземці або компанії, в яких засновниками або кінцевими бенефіціарами є іноземці, не можуть купувати сільськогосподарську землю. Крім того, іноземцям та юридичним особам, заборонено купувати частки в статутному капіталі, акції, паї, членство в підприємствах, якими володіють і які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

Третя особливість – це обмеження щодо покупця (фізичних чи юридичних осіб). У Польщі фізичні особи повинні мати сільськогосподарську освіту (вторинного або третинного рівня), або досвід роботи у даній сфері (на фермі). Також покупець повинен жити в муніципалітеті, де купується майно, мати сільськогосподарську кваліфікацію або бути в процесі її придбання і зобов'язаний вести господарство особисто. Обмеження щодо придбання земель сільськогосподарського призначення також не вводиться для близьких родичів, підрозділів місцевого самоврядування, казначейства, юридичних осіб церкви і релігійних об'єднань.

Згідно Закону № 552-IX в Україні: – покупець перевіряється на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах. Процедура проведення перевірки здійснюється відповідно до Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним ст. 130 Земельного кодексу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 № 637; – купівля можлива тільки в безготівковій формі. Для цього покупцеві потрібно відкрити рахунок у банку; – повинні бути документально підтверджені джерела походження коштів для купівлі землі [5].

Четверта особливість полягає у розмірах площ сільгоспземель, які можна придбати у приватну власність. У Польщі вона становить 500 га. В Україні фізична особа може мати у власності не більше 100 га землі [7].

Слід підкреслити, що як в Польщі, так і в Україні відсутнє державне регулювання цін на продаж землі, майже однакове правове забезпечення оренди сільськогосподарських земель, яке в сьогоднішніх умовах військового стану в нашій державі коректується.

Таким чином, польський досвід та консультації щодо функціонування ринку землі можуть бути корисними для вдосконалення українського досвіду правового регулювання ринку землі, адже

незважаючи на воєнний стан та невтішні прогнози щодо стану української економіки, сільськогосподарська земля виявилась стійким активом.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України: Кодекс України; Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III./ *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142.

3. Земельна реформа 2021. Регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Поточні завдання і перспективи реформування земельних правовідносин. *Правове забезпечення, коментарі, аналітика* / Петков С. В., Журавльов Д. В., Дрозд О. Ю., Дрозд В. Г. К. : ЦУЛ, 2021. 336 с.

4. Коллюбакін В. Чому в поляків вийшло. *Agrotimes*. 6 лютого 2018 р. URL:<https://agrotimes.ua/article/chomu-v-polyakiv-vijshlo/>

5. Лівіцька А. Земельна реформа в Україні. Кінець і знову початок/ *Юридична газета online.*: URL: <https://jur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelna-reforma-v-ukrayini-kinec-i-znovu-rochatok.html>

6. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К. : Алерта ; ЦУЛ, 2011. 678 с.

7. Редька Р. Відкритий ринок землі. Страхи українців vs досвід Польщі. *Бізнес*: URL: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/vidkrittya-rinku-zemli-v-polshchi-visnovki-dlya-ukrajinciv-ostanni-novini-50115118.html>