

Чи бути ринку землі в Україні?

Сьогодні багато дискусій точиться навколо питання мораторію щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, який був запроваджений ще у 2002 році.

Тема зняття мораторію безліч разів піднімалася експертами та політиками протягом останніх років, проте повноцінного рішення щодо стратегії у цьому питанні досі немає.

Одні виступають за продовження мораторію, інші кажуть, що мораторій є порушенням Конституції України, якою гарантується можливість власника володіти, користуватися і розпоряджатися своїм майном на свій розсуд. Від цієї ситуації віс безвихіддю, а справжні власники дотепер іменуються «пайщиками».

Наразі група народних депутатів України звернулася до Конституційного суду України з вимогою визнати мораторій таким, що порушує Конституцію, спираючись на рішення Європейського суду з прав людини, який задовольнив позов двох громадян України – Софії Зеленчук з Івано-Франківська та Віктора Цицюри з Тернопільщини.

На їх думку, заборона на продаж та купівлю сільськогосподарської землі порушує права та свободи громадян. Також мотивацією для скасування мораторію і впровадження земельної реформи є і позиція Міжнародного валютного фонду щодо цього.

Крім того, якщо найближчим часом Україна не скасує мораторій на продаж землі Європейський суд з прав людини може перейти до призначення грошових компенсацій українцям, що звернуться у справах щодо неможливості продати землю.

Отже, Україна має виконати рішення Європейського суду з прав людини, яким визнається існування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення як порушення прав людини в Україні.

Однак, навіть у разі позитивного рішення Конституційного Суду України, це не призведе до автоматичного врегулювання ринку землі.

Сьогодні на розгляді в Комітеті Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин знаходиться проект Закону України «Про ринок землі». Проте питання скільки потрібно буде часу для його опрацювання, проходження читань у законодавчому органі, а також чи отримає він достатню кількість голосів народних депутатів України - залишаються відкритими.

Крім цього неврегульованим на законодавчому рівні залишається і питання щодо методики оцінки вартості землі та суб'єктів проведення такої оцінки. Законодавцем не розроблено чіткої процедури продажу землі, яку доцільно було б здійснювати через відкриті і прозорі аукціони. Більш того, доречно було б ввести обмеження за кількістю землі, яка може бути передана

одній особі, а також доцільно було б запозичити світовий досвід, оскільки європейськими країнами, наприклад Англією і Німеччиною, вже знайдено рішення даної проблеми.

У зв'язку з цим можна з упевненістю сказати, що очікувати швидкого вирішення відповідних питань не слід.

Люди не готові до відкриття ринку. Як відомо, українська земля славиться своєю родючістю і у людей виникають побоювання, що нові власники знищать землю. Проте, це економічно невиправдано, оскільки інвестори, що вкладають власні кошти, оцінюють свої інвестиції в землю довгостроково та зацікавлені в розвитку інфраструктури.

Очевидно, що землю потрібно буде відпускати у вільне плавання, але ми прекрасно розуміємо, що поки вітчизняні аграрії купити цю землю не зможуть, ми не маємо морального права відпускати ринок землі.

Це питання широкої дискусії, до якої необхідно долучити усі зацікавлені сторони.

Отже, українським політикам та експертам важливо пам'ятати і поставити собі за мету знайти взаємовигідні умови лібералізації ринку землі як для її власників, так і для бізнесу та держави.

**Співробітник Управління державної
реєстрації Головного територіального
управління юстиції у місті Києві
М. А. Яжук**