

Секция «Юриспруденция»

Некоторые вопросы проекта закона Украины "О рынке земель"

*Муравский Сергей Александрович*

*Студент*

*Киевский Национальный Университет имени Тараса Шевченко, Юридический факультет, Киев, Украина*

*E-mail: sergii.muravskiy@gmail.com*

С принятием нового Земельного Кодекса Украины, в котором предусмотрено право собственников земельных участков продавать или иным образом отчуждать земельный участок, передавать его в аренду, залог, наследство ((п. а) ч. 1 ст. 90), одновременно был введен и мораторий на отчуждение в любой форме земельных участков сельскохозяйственного назначения, кроме передачи их в наследство, обмена одного участка на другой в соответствии с законом и изъятия (выкупа) земельных участков для общественных нужд. Время действия указанного моратория неоднократно продлевалось Верховной Радой Украины. Согласно п. 15 Переходных положений Земельного кодекса Украины в редакции на 13.01.2012 года условиями снятия моратория на продажу земель являются:

А) Принятие Закона Украины «О земельном кадастре» (принят 07.07.2011 года);

Б) Принятие Закона Украины «О рынке земель» (на данный момент в Верховной Раде Украины зарегистрированы 3 версии указанного законопроекта);

В) наступления даты: 1 января 2013 года.

Учитывая принятие Закона Украины «О земельном кадастре» и политический курс на скорейшее принятие Закона Украины «О рынке земель», как основной приоритет деятельности законодательной власти, кажется, что с 2013 года в Украине все-таки начнет функционировать рынок земель сельскохозяйственного назначения.

Не прибегая к анализу глубинной научной дискуссии по вопросу о целесообразности принятия этого закона и отмены моратория на продажу земли, сделаем попытку рассмотреть основные положения проекта Закона «О рынке земель» и спрогнозировать возможное влияние его вступления в силу на регулирование земельных правоотношений.

На данный момент законопроект «О рынке земель» 9001-1, внесенный Кабинетом Министров Украины находится на доработке в комитете по вопросам аграрной политики и земельных отношений Верховной Рады Украины. Его принятие кажется наиболее вероятным.

Несмотря на положительные аспекты, представляется, что указанный законопроект имеет значительное количество недоработок и положений, которые не только не будут способствовать продуктивному развитию аграрного сектора, но и поставят стабильность сельскохозяйственной отрасли под сомнение.

Во-первых, законопроектом вводится понятие преимущественного права на приобретение земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в частной собственности для ведения товарного сельскохозяйственного производства и личного крестьянского хозяйства. Таким правом наделяются: государство, территориальные громады, арендаторы или пользователи по эмфитевзису, а также владельцы смежных

земельных участков. И когда преимущественный характер прав последних двух категорий субъектов не поддается сомнению, то касательно первых двух категорий - никакому логическому объяснению. Логично, что лицо, которое уже работало на земельном участке, который продается, и владелец смежного земельного участка, который желает укрупнить собственные владения, должны иметь определенные преимущества с целью недопущения раздробления земельных участков, а также для рационального их использования. Впрочем, наличие прав у государства и территориальной громады выкупать земельные участки преимущественно в отношении других лиц не соответствует провозглашенному в п. б) ч. 1 ст. 5 Земельного Кодекса Украины принципу обеспечения равенства права собственности на землю граждан, юридических лиц, территориальных громад и государства.

Во-вторых, положительно относясь к устранению иностранных лиц (как физических, так и юридических, в том числе с иностранными инвестициями более 10%) от возможности приобретения в собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения, тем не менее, не усматривается достаточных оснований для исключения возможности приобретения таких участков юридическими лицами Украины, кроме фермерских хозяйств. Совершенно непонятным представляется предусмотренная невозможность сельскохозяйственных предприятий кооперативного и корпоративного типа, основанных гражданами или юридическими лицами Украины приобретать в собственность по гражданско-правовым договорам земельные участки сельскохозяйственного назначения. Представляется, что данное ограничение нарушает равноправие участников земельных отношений, как и положение о преимущественном праве. Конечно, несмотря на более мощные финансовые возможности юридических лиц, для достижения определенного паритета необходимо ограничивать их возможности в приобретении земельных участков определенными размерами, проследить структуру собственности юридических лиц. Учитывая возможность одного физического или юридического лица быть учредителем или участником почти неограниченного количества юридических лиц, следует детально отслеживать связанных лиц и отсутствие во всей линейке учредителей иностранных лиц. Поэтому и ограничения предельного размера приобретения земельного участка в собственность должны устанавливаться в отношении юридических лиц не отдельно, а касательно всех связанных лиц. Это в свою очередь одновременно будет способствовать обеспечению равноправия в доступе к собственности, сделает невозможной концентрацию и монополизацию аграрного рынка.

В-третьих, хотя разработчики законопроекта в пояснительной записке к нему и утверждают, что последний призван обеспечить защиту экономической конкуренции и ограничение монополизма на рынке земель путем предупреждения чрезмерной концентрации земельных участков в собственности отдельных лиц, однако, в действительности в нем усматриваются достаточные основания для того, чтобы скорее утверждать обратное. Закон не содержит социального элемента, не направлен на поддержку жителей сельской местности, которые хотя и имеют необходимые знания и желание заниматься товарным сельскохозяйственным производством, однако не имеют достаточных средств для приобретения земельных участков в собственность. Отсутствуют какие-либо механизмы государственной поддержки и государственного стимулирования приобретения жителями сельской местности земли, льготные условия, а также кредиты. Такая ситуация в свою очередь может привести к образованию настоящих латифундий, которые

будут находиться в фактическом управлении состоятельных граждан через принадлежащие им фермерские хозяйства.

В-четвертых, законопроектом предусматривается введение возможности передачи в залог не только земельных участков, но и права пользования ими для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис). В частности, Земельный кодекс Украины предлагается дополнить ст. 102-2 и внести соответствующие изменения в Закон Украины «Об ипотеке». При этом происходит фактическое пренебрежение интересами собственника земельного участка и нарушение концепции обязательственных правоотношений, поскольку согласие арендатора на такой залог не требуется. Таким образом, вполне возможно распространение мошенничества с земельными ресурсами, когда лицо, заведомо зная о своем нежелании вести товарное производство на земельном участке, арендует его, после чего передает право аренды или эмфитевзиса в залог, получает денежные средства и исчезает. Залогодержатель в свою очередь обращает взыскание на заложенное право пользования земельным участком в соответствии с положениями ст. 38-1 (которую также предлагается добавить) Закона Украины «Об ипотеке», перепродает право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд другому лицу, которое становится арендатором в правоотношениях с собственником земельного участка. Таким образом, замена должника (арендатора) в обязательственных правоотношениях аренды может происходить фактически при отсутствии согласия кредитора (арендатора, собственника земельного участка), что является грубейшим нарушением концепции обязательственных правоотношений как таковых, которые возникают именно между определенными, известными друг другу лицами.

В-пятых, введение рынка земли при отсутствии четких механизмов рационального использования земель и гарантирования прав собственности на землю, включает в себя опасность спекуляции земельными участками, хаотичных изменений их целевого назначения и урбанизации сельскохозяйственных земель вблизи городов, что может привести к росту цен на аграрную продукцию, ее неконкурентоспособности и инфляции.

Подытожив изложенное, можно сделать вывод о том, что если Украина и готова к введению рынка земли, то его введение должно происходить отнюдь не на основе положений, предложенных законопроектом 9001-1. Принятие указанного проекта, который является недоработанным, несогласованным и не содержит в себе действенных механизмов борьбы с монополизацией рынка сельскохозяйственного производства и земель сельскохозяйственного назначения, не обеспечивает реальное равенство прав на землю, оставляет жителей сельской местности без государственной защиты, может привести к структурной перестройке аграрного рынка, вытеснению целого класса сельскохозяйственных товаропроизводителей, монополизации рынка земель, подорожанию и вследствие этого снижению качества товарной сельскохозяйственной продукции. Таким образом, введение рынка земель сельскохозяйственного назначения должно остаться предметом дальнейшей научной разработки, а законопроект «О рынке земель» - объектом переработки и согласования с национальными товаропроизводителями сельскохозяйственной продукции, как на уровне крупных агропромышленных компаний, так и на уровне мелких фермерских хозяйств.