

**Список літератури:** 1. Земельний кодекс: закон України від 25.10.2001 № № 2768-III. Редакція від 01.01.2019, підстава [2498-VIII](#) [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

**УДК: 347.235(477)**

**Д.О. Гопцій, к.е.н, доцент**

**Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва**

## **ПЕРСПЕКТИВИ ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ НА ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**

22 серпня 2018 року набуло чинності рішення Європейський суд з прав людини (дплі – ЄСПЛ) від 22 травня 2018 року у справі «Зеленчук і Цицюра проти України», яким надав правову оцінку мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення (далі – мораторій), що триває вже більше 17 років. Підставою для прийняття ЄСПЛ зазначеного рішення стали подані у грудні 2015 року заяви двох громадян України - Софії Степанівни Зеленчук та Віктора Антоновича Цицюри, які є власниками земельних ділянок (паїв). У своїй заяві ці громадяни стверджували, що запроваджений законодавством України мораторій порушує їх право власності, оскільки позбавляє їх можливості розпоряджатися землею в обсязі, визначеному Європейською конвенцією з прав людини та гарантованому Конституцією України. Оскільки С.С. Зеленчук та В.А. Цицюра не змогли захистити своє право власності на землю в судових інстанціях України, то вони вирішили звернутися до ЄСПЛ з проханням про захист цього права та відновлення справедливості шляхом визнання мораторію таким, що суперечить Європейській конвенції про захист прав людини та фундаментальних свобод і Конституції України, та про відшкодування шкоди, заподіяної їм мораторієм [1].

Серед представників влади, науковців та юристів дане рішення викликало жваві дискусії та гучні заяви. Від необхідності негайного скасування мораторію на підставі рішення ЄСПЛ до його повного ігнорування. Адже ЄСПЛ не скасував дію мораторію та й не міг цього зробити.

Для того щоб розібратися в тому що насправді вирішив суд і які воно матиме наслідки для України проаналізуємо його текст [2].

Слід зауважити, що в Рішенні Суду проведено фундаментальне дослідження хронології подій та розвитку законодавства України, що призвели до встановлення мораторію. Також Судом було проведено досліджене питання обмеження права власності у інших країнах членах Ради Європи.

У п. 79 Рішення Суду зазначено, що законодавче регулювання відносин власності не може включати такий надзвичайний захід, як абсолютну заборону на відчуження землі протягом п'ятнадцяти років. Жодна інша держава не мала

такого абсолютного заборони, обмежуючись лише встановленням певних умов для продажу або перепродажу землі [2].

У п. 65 Рішення було відзначено, що причини для продовження мораторію постійно змінювалися – якщо спочатку запровадження мораторію та його продовження були мотивовані тільки необхідністю прийняття необхідного законодавства та проведення технічної підготовчої роботи, з плином часу були додані додаткові, більш розпливчасті причини [2]. У п. 66 Суд доходить висновку, що це було всього лише «прикриттям» нездатності держави прийняти відповідне законодавство [2].

Аргументи представників держави, що скасування мораторію могло спричинити негативні наслідки у вигляді обезземелення селян, скуповування земель по заниженим цінам крупними землевласниками та іншими державами у тому числі ворожими до України або виведення земель із сільськогосподарського використання були прийняті Судом до уваги. Але спираючись на досвід інших країн та економічні закони, Судом була доведена непереконливість таких аргументів. Так держава має право встановити граничні площі земель, що можуть перебувати у приватній власності, а також не допускати певних суб'єктів, що наразі не є суб'єктами права власності на землі сільськогосподарського призначення до участі у ринку відповідних земель. До того ж, як показала практика інших країн членів Ради Європи, запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення призводить до стрімкого підвищення їх вартості і зовсім не зобов'язує селян продавати належні земельні ділянки у короткостроковій перспективі або взагалі.

В той же час Судом у п. 95 Рішення було зазначено що наявна ситуація не означає, що не існує ринку землі - ринок є, але він непрозорий, що дозволяє гравцям використовувати хитрі схеми для забезпечення контролю над землею. Це призвело до концентрації контролю над землею в руках сільськогосподарських холдингових компаній, які, як найбільш часті орендарі, мають владу над дрібними землевласниками (середній розмір ділянки становить чотири гектари), в яких немає іншого вибору, крім як погодитися на низьку орендну плату[2].

За результатами розгляду справи Суд прийшов до висновку що мало місце порушення Ст.1 Протоколу №1 Конвенції з прав людини і основоположних свобод в якій зазначено: «Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.

Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів» [3].

І хоча дана норма дозволяє на рівні національного законодавства встановлювати певні обмеження права власності але запровадження мораторію істотно порушує баланс між загальними і приватними інтересами.

Позивачам було відмовлено в присудженні компенсацій за начебто понесені збитки. В той же час Суд зобов'язав Україну сплатити по 3000 євро, як компенсацію судових витрат.

Унікальним для даного Рішення ЄСПЛ є те, що в п 157 було зазначено, якщо Держава-відповідач необґрунтовано затримає прийняття необхідних загальних заходів щодо виправлення ситуації, це може з часом привести до ситуації, коли відшкодування шкоди а рамках Статті 41 можуть в кінцевому підсумку стати виправданими, принаймні для деяких категорій землевласників [2]. Під загальними заходами тут мається на увазі внесення змін до національного законодавства з метою відміни або пом'якшення мораторію. В свою чергу Стаття 41 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод передбачає право на справедливу сатисфакцію і зазначає: «Якщо Суд визнає факт порушення Конвенції або протоколів до неї і якщо внутрішнє право відповідної Високої Договірної Сторони передбачає лише часткове відшкодування, Суд, у разі необхідності, надає потерпілій стороні справедливу сатисфакцію» [4]. Таким чином в даному судовому рішенні Суд утримався від призначення будь-яких компенсацій, викликаних обмеженням права власності щоб не створювати судовий прецедент. Адже, враховуючи величезну кількість осіб, що не можуть розпорядитися власними земельними ділянками через мораторій, присудження навіть символічних компенсацій може стати непосильним тягарем для бюджету України. В той же час, зважаючи на схильність України до ігнорування або затягування виконання рішень ЄСПЛ в частині внесення змін до законодавства, що порушує основні права і свободи, Суд попередив про можливі негативні наслідки матеріального характеру. Україна повинна в розумні строки (а з практики це 1-2 роки) вжити заходів спрямованих на виправлення ситуації. Це зовсім не означає миттєву відміну мораторію та започаткування неконтрольованого ринку земель сільськогосподарського призначення але зробити конкретні кроки спрямовані на пом'якшення або відміну мораторію Україна мусить. Тим більше, що за цим буде пильно слідкувати Комітет міністрів Ради Європи.

#### **Список літератури:**

1. Кулінич П.Ф. Рішення Європейського суду з прав людини від 22 травня 2018 року та перспективи захисту земельних прав селян на землю /П.Ф.Кулінич/ Землевпорядний вісник. – 2018. – № 7. – С.12-15.
2. Решение ЕСПЧ в деле «Зеленчук и Цюцюра против Украины» от 22.05.2018 (перевод) [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <https://www.ilf-ua.com/ru/blog/otmeniaetsia-li-zemelnyi-moratorii-ili-net/>
3. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20.03.1952 р. №1 (офіційний переклад) [Електронний ресурс]. – Режим доступа: [http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_535](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535) – (3і змін).

4. Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 04.11.1950 р. (офіційний переклад) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_004](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004)– (Зі змін).

**УДК 332.64**

**Гунченко О.В., к.е.н.**

**Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва**

## **ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ ПРОБЛЕМИ В УКРАЇНІ**

Нормативна грошова оцінка (НГО) використовується для визначення розмірів земельного податку, орендної плати, державного мита, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо [1].

Багаторічний досвід застосування НГО як бази оподаткування показує, що покладені в основу нормативної грошової оцінки методичні підходи не завжди відповідають сучасним уявленням про вартість землі й не створюють належних умов для ефективного та об'єктивного оподаткування.

Грошова оцінка земель є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт по землеустрою і земельному кадастру [2].

Аналіз історичного розвитку оцінки земель в Україні показав, що ліквідація державної монополії і запровадження приватної власності на землю, формування ринкових відносин потребують поєднання адміністративних та економічних методів управління земельними ресурсами. Важливим економічним важелем регулювання земельних відносин є дані грошової оцінки земель.

Характерною особливістю сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є те, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі і не враховує кон'юнктуру ринку землі. Невідповідність нормативної грошової оцінки фактичному потенціалу ґрунтів призводить до значної деформації у системі податкового навантаження на землі. Тому слід звернути увагу на експертну грошову оцінку.

Відповідно до світових стандартів процедура експертної грошової оцінки має забезпечити доказовість висновків щодо вартості земельних ділянок. Щодо визначення рентного доходу, який є основою нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, запропонований метод, що враховує урожайність сільськогосподарських культур і виробничі затрати, отримані в базових господарствах та на масових польових дослідках, в межах земельно-оціночних районів. Цей метод дозволяє створити в ринкових умовах постійно діючу