

<https://www.epravda.com.ua/columns/2023/03/6/697711/>

6. Бізнес в умовах війни: виклики та оптимізм. URL:
https://glavcom.ua/columns/b_danilishyn/biznes-v-umovakh-vijni-vikliki-ta-optimizm-989816.html

Грошко Б.

*аспірант кафедри цивільного права і процесу
Західноукраїнського національного
університету.*

*Науковий керівник: д.ю.н., професор кафедри
цивільного права та процесу ЗУНУ
Калаур І.Р.*

ВИКЛИКИ ДО ВІТЧИЗНЯНОГО ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ОБІГУ ЗЕМЛІ НА ШЛЯХУ ДО ЄС

23 червня 2022 року Європейська рада надала Україні статус кандидата на вступ до Європейського Союзу, а 14 грудня 2023 року Європейська рада вирішила розпочати перемовини щодо вступу України до Європейського Союзу. Адаптація національного законодавства до вимог Європейського Союзу (ЄС) для країн-кандидатів на членство є важливим етапом у процесі їхньої євроінтеграції. Однією з ключових переваг цього процесу є створення умов для сприяння торгівлі та економічного зростання, реформуванню у сферах прав людини, демократії та правопорядку.

Адаптація законодавства в сфері обігу сільськогосподарської землі до європейських стандартів є ключовим етапом для країни, яка розглядає можливість вступу до Європейського Союзу. Це важливий процес, оскільки він передбачає перегляд та впровадження нових норм та правил, що регулюють власність, використання та обіг земельних ресурсів у сільському господарстві.

По-перше, адаптація законодавства в цій сфері спрямована на забезпечення стабільності та захисту прав власності на земельні ділянки. Це особливо важливо у контексті перехідних періодів, коли зміни у власності можуть бути призначені чи обмежені, або коли виникають спірні питання щодо прав власності. Адаптація до європейських стандартів у цьому плані може сприяти створенню прозорих та стабільних умов для власників землі.

По-друге, цей процес спрямований на покращення умов господарювання на сільськогосподарських землях. Він може включати в себе впровадження сучасних технологій та методів обробітку землі, що дозволяє підвищити врожайність та ефективність сільськогосподарського виробництва. Запровадження європейських стандартів у цьому аспекті може сприяти розвитку сільськогосподарського сектору та зростанню його конкурентоспроможності на міжнародному ринку.

По-третє, адаптація законодавства до європейських стандартів у сфері обігу земельних ресурсів може сприяти забезпеченню відповідності сільськогосподарської продукції вимогам безпеки та якості. Це важливо для здоров'я споживачів та для доступу до міжнародних ринків збуту

сільськогосподарської продукції.

Для України питання обігу землі завжди було дуже чутливе та доволі часто було предметом спекуляцій. Доволі довго у вітчизняній правовій системі діяв мораторій на продаж сільськогосподарської землі. Вводився він як тимчасова міра, з огляду на те, що не було інфраструктури для впровадження ринку землі та було побоювання щодо можливого хаосу в цій сфері, адже ні належного правового регулювання ні концепції яким буде вітчизняний ринок не було. Проте надалі мораторій неодноразово продовжували з огляду на те, що не було політичної волі для легалізації обігу сільськогосподарської землі, адже фактично «тіньовий» ринок існував.

Цілком логічним та закономірним був наступний крок вітчизняної земельної реформи- запуск ринку сільськогосподарської землі, адже без нього подальша євроінтеграція була б неможлива. Саме тому був прийнятий Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення" набрав чинності 1 липня 2021 року, в результаті чого на території України почав діяти ринок землі [1].

Проте постають нові виклики. Основні побоювання при запуску ринку землі були пов'язані із тим, що вітчизняний капітал не зможе конкурувати з іноземним, а тому були побоювання, що лєвова частка сільськогосподарської землі буде у власності іноземних фізичних та юридичних осіб, що може потягнути за собою певні ризики пов'язані з продовольчою безпекою держави. У зв'язку з цим були передбачені норми, відповідно до яких іноземці та іноземні компанії не можуть купляти або іншим шляхом набувати у власність, прямо або опосередковано землю сільськогосподарського призначення. Скасування цього обмеження може бути предметом розгляду всеукраїнського референдуму [2].

Проте на шляху євроінтеграції такі обмеження можуть викликати сумніви та дискусії. Загалом, в законодавстві Європейського Союзу щодо регулювання земельного ринку країн-членів виникає певна доктринальна проблема. Ця проблема полягає у конфлікті між принципами ЄС, такими як вільний рух капіталу, та суверенітетом держав-членів у справах регулювання земельних відносин. Ця суперечність породжує питання щодо того, наскільки юридичні інструменти Союзу здатні гармонізувати різноманітні національні земельні політики, враховуючи різні соціально-економічні умови та історичні умови країн-членів Євросоюзу [3].

Законодавство Європейського Союзу щодо обігу сільськогосподарських земель ставить перед собою завдання збалансувати принципи вільного руху капіталу з національними інтересами у сфері права власності на землю. Стаття 345 Договору про функціонування Європейського Союзу наголошує на праві держав-членів регулювати власні земельні ринки, узгоджуючи це з принципами вільного руху капіталу та недискримінації, визначеними у європейському законодавстві. Незважаючи на те, що держави-члени зберігають автономію у питаннях власності на землю, політика Союзу зростає в своєму впливі на регулювання земельних відносин, зокрема щодо забезпечення безпеки землеволодіння, справедливого доступу до землі та сталого управління земельними ресурсами [4].

Зокрема, у контексті придбання сільськогосподарських земель наявна низка методів (у т.ч. купівля часток у землевласницьких підприємствах, які

мають своїм результатом концентрацію земельної власності у руках великих компаній), що сприяє розвитку індустріального сільського господарства в певних регіонах, особливо в країнах Центральної та Східної Європи. При цьому, механізми унормування питань примусової концентрації землі та купівлі землі нерезидентами (тобто власне іноземними особами), варіюються залежно від особливостей національної правової системи, оскільки, наприклад, в таких країнах як Франція, Німеччина та Швеція усі операції, пов'язані з купівлею сільськогосподарських земель, потребують офіційного дозволу, незалежно від країни походження набувача. А в таких країнах як Угорщина та Литва на законодавчому рівні встановлено граничну кількість сільськогосподарських земель, які можуть перебувати у власності одного власника. З іншого боку повністю ліберальні у сфері купівлі нерезидентами сільськогосподарської землі – Нідерланди та Бельгія [3].

Проте в жодній країні ЄС нема прямої заборони придбавати сільськогосподарську землю нерезидентам, якщо такі особи є громадянами країни-члена ЄС.

З огляду на це заборона як прямої, так і опосередкованої купівлі сільськогосподарських земель в Україні йде в розріз з фундаментальною засадою функціонування Євросоюзу, а саме вільний рух капіталу між державами-членами ЄС. Рух капіталів всередині ЄС не може зазнавати непропорційних обмежень, які стримують інвестування чи роблять інвестиції менш привабливими. А повна заборона яка діє в Україні може трактуватися як така, що порушує баланс між національними інтересами та інтересами ЄС.

Тому в майбутньому вітчизняний ринок сільськогосподарської землі скоріш за все зазнаватиме подальших трансформацій. Проте варто зазначити, що враховуючи сучасні реалії доступ нерезидентів до ринку землі можливий лише після закінчення військового стану, адже проведення референдуму під час активних бойових дій практично не можливе.

На нашу думку на сьогодні дуже важливим завданням є розробка концепцій та правових моделей доступу до вітчизняного ринку сільськогосподарських земель іноземних фізичних та юридичних осіб (принаймні резидентів країн-членів ЄС), адже в перспективі даний крок в правовій системі України виглядає як неминучий. Не мало важливо проведення просвітницьких дій в суспільстві щодо допуску. Не менш важливим є проведення просвітницької діяльності в українському суспільстві з огляду на те наскільки це питання є дискусійним та заполітизоване.

Саме тому важливо розглядати різні правові моделі та звертатися до іноземного досвіду, адже в більшості випадків дані проблеми та виклики у цих країнах вже подолані.

Зрозумілим в даному питанні є два шляхи доступу іноземців до вітчизняного ринку сільськогосподарської землі:

- зняття заборони для нерезидентів на придбання, та дозвіл набувати земельні ділянки на рівні з резидентами;
- зняття заборони для нерезидентів на придбання, проте встановлення певних вимог та обмежень для набувача.

Відштовхуючись від українських реалій, а саме побоювання тотального програшу вітчизняного капіталу іноземному та загалом негативного ставлення суспільства до права набуття у власність сільськогосподарських угідь

нерезидентами більш реалістичним здається другий шлях.

Зважаючи на це цікавим буде досвід Польщі. Сільськогосподарські землі, площа якого перевищує 1 гектар, можуть бути придбані лише фермером. Відповідно до польського законодавства покупцем таких ділянок може бути особа, яка: проживає в комуні, де знаходиться сільськогосподарська власність протягом 5 років, веде господарство особисто, має відповідну сільськогосподарську кваліфікацію. Тобто іноземець повинен відповідати всім цим вимогам для набуття права власності на таку землю [5].

Звісно, що можлива імплементація таких норм у вітчизняне законодавство потребує певної трансформації, адже структура польського агросектору значно відрізняється від вітчизняного. Вимоги, що іноземна фізична чи юридична особа, що бажає придбати сільськогосподарську землю повинна мати статус сільськогосподарського виробника, у випадку фізичної особи проживати не менше ніж 5 років у межах певної адміністративної одиниці, а у випадку юридичної особи здійснювати сільськогосподарську діяльність не менше ніж 5 років у межах певної адміністративної одиниці, мати. Такі норми здаються доволі привабливими з огляду на запит суспільства, що купляти землю має той, хто на ній працює. Проте потрібно розуміти, що як і в Польщі такі вимоги потрібно застосовувати не лише до іноземних фізичних чи юридичних осіб, але й до резидентів, тобто до будь-якого набувача. Адже введення правил та обмежень виключно для іноземців може трактуватися як дискримінація. З огляду на це відбудеться і трансформація статусу набувача.

Отже, зазначені обмеження щодо доступу нерезидентів до придбання сільськогосподарських земель ускладнюють процес євроінтеграції, адже йдуть в розріз в контекст загальних принципів функціонування Європейського Союзу. Вони створюють суперечність з принципами вільного руху капіталу між державами-членами ЄС. Ця ситуація викликає потребу в подальших трансформаціях у вітчизняному ринку сільськогосподарської землі. Аналізуючи досвід інших країн, зокрема Польщі, можна зробити висновок про можливі шляхи розв'язання цієї проблеми. Однак важливо зазначити, що будь-які вимоги та обмеження застосовувалися не лише до іноземних осіб, але й до резидентів, щоб уникнути дискримінації та забезпечити баланс між національними інтересами та інтересами Євросоюзу. Такий підхід дозволить зберегти стабільність на ринку та враховувати різноманітні вітчизняні соціально-економічні умови.

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#n9> (дата звернення 01.05.2024).

2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 02.05.2024).

3. Копиця М.А. Політика ЄС у ділянці обігу земель сільськогосподарського призначення: загальна характеристика. Аналітично-порівняльне правознавство. 2024. №2. URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/303506/295581> (дата звернення: 02.05.2024).

4. Stankovics P., Montanarella L., Kassai P., Toth G., Toth Z. The

interrelations of land ownership, soil protection and privileges of capital in the aspect of land take. Land Use Policy. 2020. Vol 99. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105071> (дата звернення: 02.05.2024).

5. Чурилова Т. М. До питання про ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні. Збірник наукових праць за матеріалами круглого столу, 15 листопада 2019 р. – Харків : НДІ ПЗІР НАПрНУ, 2019. – С. 34-38. URL: <https://openarchive.nure.ua/server/api/core/bitstreams/53676b91-509b-45ee-9a0e-7c2e248cbdbd/content> (дата звернення 02.05.2024).

Золотий А.

студент юридичного факультету

Західноукраїнського

національного університету.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент кафедри

цивільного права і процес ЗУНУ

Труфанова Ю. В.

ОРЕНДА ЖИТЛА З ВИКУПОМ У МАЙБУТНЬОМУ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Актуальність теми. Дана тема має високу актуальність, особливо у контексті зростаючої популярності оренди житла та змін у підходах до придбання власної нерухомості. Для багатьох людей оренда з викупом стає привабливим варіантом, оскільки дозволяє спробувати жити в певному місці перед тим, як приймати остаточне рішення про покупку.

Оренда житла з викупом є популярним варіантом для тих, хто планує придбати власне житло, але поки не має достатньо коштів на купівлю або не готовий здійснити цей крок у зв'язку з іншими обставинами. Ця форма угоди дозволяє орендареві здійснювати оренду житла за певний період з можливістю подальшого його викупу за визначеною ціною.

Мета дослідження: дослідити договір оренди житла з викупом у майбутньому та розглянути перспективи розвитку.

Виклад основного матеріалу. Право на житло вважається одним з основних конституційних прав громадян, оскільки потреба в місці для проживання є однією з базових людських потреб, особливо в період військових дій. Ще до початку війни проблема житлового забезпечення в Україні була надзвичайно актуальною соціальною проблемою. За оцінками науковців, у передвоєнний період від 8 до 63% українських домогосподарств (залежно від критерію) потребували покращення умов проживання [1, с. 165; 2, с. 257].

Серед сучасних тенденцій варто відзначити зростання попиту на оренду житла з викупом внаслідок складнощів з доступністю іпотечного кредитування, а також зміни у споживчому підході, коли люди більше цінують гнучкість та мобільність. У цьому контексті важливо дослідити сучасний стан ринку оренди з викупом, визначити фактори, що впливають на його розвиток,