

Гонак Ігор
аспірант
Західноукраїнський національний університет
м. Тернопіль

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ БАНКІВ НА ЗЕМЛЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

31 березня 2020 року Верховна Рада України прийняла Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення".

Згідно Закону, набути право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні можуть: громадяни України або юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України [1].

У Законі також зазначено, що право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть набувати банки в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави і що такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Проте, у прийнятому Законі наявні деякі невідповідності діючому законодавству, зокрема, і Конституції України:

– земельні ділянки, згідно Закону, можуть перебувати у власності банків до двох років, хоча, згідно того ж Закону, до 2024 року юридичні особи не можуть купляти землю сільськогосподарського призначення;

– за умови, що покрити свої зобов'язання перед банком не зможе значна частина сільськогосподарських виробників і їх земля перейде у власність банку, банк матиме майже законну можливість концентрувати у своїй власності більше десяти тисяч гектарів земель сільськогосподарського призначення;

– банку не заборонено вести господарську діяльність на отриманій сільськогосподарській землі і, відповідно, отримувати від неї дохід протягом двох років. А, згідно Закону, до 2024 року юридичні особи не можуть купляти землю сільськогосподарського призначення;

– існує ймовірність впровадження схеми передачі землі одним банком іншому банку у якості погашення міжбанківської заборгованості, оформленої під заставу цієї землі, і це запускатиме знову двох річний термін володіння землею банком – у такому випадку земля може назавжди стати банківським майном. У цьому випадку економічний агент із значними фінансовими ресурсами може створити дві або більше кредитно – банківські установи і кожні два роки «передавати» наявну землю сільськогосподарського призначення із однієї установи у іншу та, через наступні два роки, у зворотному напрямку – це дозволить кредитно-банківським установам (і її власникам) назавжди закріпити власність на землю у своїх руках.

Отже, потрібно прийняти деякі уточнення до цього Закону:

якщо банк набув право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення в порядку звернення стягнення на неї, як на предмет застави, то він зобов'язаний її продати протягом двох тижнів, а не протягом двох років. Це дозволить новому власнику ефективно (і вчасно) розпорядитись землею (обробити, посіяти, посадити плодові дерева і т.д.). Слід зазначити, що можливість для банку тримати землю сільськогосподарського призначення під своїм контролем два роки даватиме можливість фінансовій установі вибрати найефективніший момент для продажу наявних у нього земельних активів, отже, стимулюватиме фінансово-кредитні установи «забирати» землю у їх господарів, використовуючи будь які формальні приводи, а обов'язок для банку продати землю протягом 14-ти днів по наявній ринковій, часто невисокій, ціні та може призвести до фінансових втрат для банку-кредитора, тому стимулюватиме фінансові установи допомагати власнику землі у обслуговуванні кредитних зобов'язань відстрочками у сплаті кредитів та іншими пільгами і зберігати землю у власності реального виробника;

– банк зобов'язаний продати землю реальному сільськогосподарському виробнику, а не іншій фінансово-кредитній установі (банку, інвестиційному фонду, кредитній спілці і т.д.);
– банк не може одночасно концентрувати у своїй власності більше 10 тисяч гектарів землі, як зазначено у Законі, або меншу кількість, яку буде обумовлено змінами до Закону;
– потрібно заборонити банкам отримувати дохід від користування землею сільськогосподарського призначення, отриману у порядку звернення стягнення на неї як на предмет застави, а всі отримані доходи протягом часу, який земля належатиме банку, перераховувати попередньому власнику або у місцеві бюджети чи Державний бюджет. Це стимулюватиме банки швидко продавати землю сільськогосподарським виробникам і повертати її у нормальний легальний не спекулятивний ринковий оборот.

Висновки.

1. Згідно розділу I статті 13 Конституції України земля, яка знаходиться в межах території України, є об'єктом права власності Українського народу [2]. Проте, через початок продажу землі сільськогосподарського призначення близько сорока мільйонів українських громадян, фактично, втрачають власність, забезпечену їм Конституцією України, а, особи, що отримають права власності на ці землі, можуть мати інтереси, що суперечатимуть інтересам українського народу.

2. Згідно розділу I статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [2]. Проте, через неврегульованість окремих аспектів надбання права власності банківськими установами на землю сільськогосподарського призначення та володіння нею держава ризикує втратити можливість «особливої охорони» і на ринку землі можуть розпочатися законодавчо неврегульовані хаотичні (і, не рідко, незаконні) процеси переходу права власності на сільськогосподарську землю від українських власників до інших, часто не законних.

3. Зважаючи на проведені дослідження, даний Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» прийнятий 31 березня 2020 року має бути визнаний Конституційним Судом України як такий, що не відповідає статтям 13 і 14 Конституції України або Верховна Рада України має прийняти рішення про його відміну або внесення до його тексту суттєвих змін.

4. Керівництво країни має розробити якісний Закон про функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, який узгоджуватиметься із статтями 13 і 14 Конституції України, сприятиме належності земель, що знаходиться у межах Державних кордонів України, громадянам української держави та приносить користь всім українцям, а не окремим особам, які матимуть можливість (не завжди - законні) отримати контроль над сільськогосподарськими землями (наприклад, особами, подібними до тих, що «заволоділи» об'єктами української промисловості у період 1991-2004 років) [3, с. 22].

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020. - № 552-IX. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX>

2. Конституція України: Закон України від 28.06.1996. №254к/96-ВР – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>

3. Гонак І. М. Проблемні аспекти Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» / Ігор Михайлович Гонак // Вплив кліматичних змін на просторовий розвиток територій Землі: наслідки та шляхи вирішення: Матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції [Херсон, 11-12 червня 2020 року]. Херсон: ДВНЗ «ХДАУ», 2020. С. 19 – 22.