

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

THE PROBLEM QUESTIONS OF AGRICULTURAL LAND PURCHASE AND SALE CONTRACTS

Локтєва-Маклашова Н.В., доцент кафедри цивільного права
Національний університет «Одеська юридична академія»

Ярошенко Б.М., студент IV курсу судово-адміністративного факультету
Національний університет «Одеська юридична академія»

Питання вільного продажу землі сільськогосподарського призначення в Україні завжди було дискусійним та викликало жваве обговорення як у суспільстві, так і в політичних колах. І справді, землі сільськогосподарського призначення є однією з найбільших цінностей нашої держави та мають величезний потенціал для розвитку нашої держави та підвищення економічної благополучності.

На жаль, на те, щоб нарешті прийти до моменту відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення, Україна витратила майже тридцять років. У результаті відсутності належної правової бази та вироблених стандартних процедур та юридичних інструментів не могли не виникнути численні проблеми, пов'язані з процесом укладення договору купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Мета цієї статті якраз і полягає в тому, щоб розглянути найбільш поширені проблеми, що виникають у зв'язку з укладенням договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, вказати на їх причини та потенційні шляхи виправлення. Також ми звернемо увагу на недосконалість вітчизняного законодавства та допущені законодавцем недоліки, які призводять до зловживань та порушень умов функціонування ринку землі в цей період.

Шляхи вирішення багатьох проблем є суто практичними. Численні недоліки викликані відсутністю виробленої практики спрощеної підготовки документів та безпосереднього укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Внесення ж змін до законодавчих актів, перерахованих у самій статті, дасть змогу позбутися багатьох зловживань, що загрожують нашому суверенітету та досягненню мети земельної реформи.

Отже, якщо вказані в статті недоліки механізму ринку землі будуть виправлені, а органи законодавчої та виконавчої влади будуть слідувати за недопущенням правових пробілів та зловживань, то ми маємо шанс побачити створення широкого прошарку дрібних та середніх фермерських господарств та опори для економічного розвитку України.

Ключові слова: договір купівлі-продажу, землі СГ призначення, перевірка відповідності, кредит.

The issue of the free sale of agricultural land in Ukraine has always been a subject of debate and stormy discussion, in society as well as in political circles. Agricultural land is indeed one of our country's greatest values and has great potential for the development of our state and for improving our economic well-being.

And, unfortunately, Ukraine has spent almost thirty years to finally come to the moment of opening the agricultural land market.

The lack of an adequate legal framework, established standard procedures and legal instruments have led to numerous problems related to the process of concluding a purchase and sale contract of agricultural land.

The purpose of this article is precisely to consider the most common problems arising from agricultural land purchase and sale contracts, to address their causes and potential ways of remedies. We will also draw attention to the imperfections of domestic legislation and to the shortcomings of the legislator that have led to the abuse and disruption of the land market during this period.

Solutions to many of these problems are practical. Numerous shortcomings are caused by the lack of developed practice of simplified preparation of documents and direct conclusion of contracts of sale and purchase of agricultural land. The legislative changes listed in the article itself will eliminate many abuses that threaten our sovereignty and the achievement of the goal of land reform.

To sum up, in the future we have a chance to see the creation of a wide range of small and medium-sized farms and the creation of a support for the economic development of Ukraine. But this is possible if the deficiencies in the land market mentioned in the article are addressed and the legislative and executive branches of government ensure that there are no legal gaps and abuses.

Key words: sale and purchase contract, agricultural lands, conformity check, credit.

У зв'язку зі зняттям мораторію на продаж землі та прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» з липня 2021 року розпочався вільний продаж землі для фізичних осіб (лише громадян України). Ця подія є вкрай важливою для нашої держави, адже стосується інтересів майже 7 мільйонів власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення та уможливує створення широкого прошарку малих та середніх фермерів, що можуть стати опорою для економіки нашої країни. Проте лише через 4 місяці з моменту запуску ринку землі ми спостерігаємо численні проблеми, які значно затрудняють процес купівлі-продажу сільськогосподарських (далі – СГ) земель.

Насамперед визначимо особливості договору купівлі-продажу землі СГ призначення.

Першою особливістю є власне предмет договору, тобто земля СГ призначення. Земельний кодекс надає таке визначення:

1) землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогос-

подарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, зокрема інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей;

2) до земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що зараховані до земель інших категорій), землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо [1].

Другою особливістю є форма договору купівлі-продажу земель СГ призначення. Згідно зі статтею 657 Цивільного кодексу він укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

Лева частина пов'язаних з укладенням договорів проблем якраз зумовлена необхідністю нотаріального

посвідчення договорів та складнощів, пов'язаних із цією процедурою.

Перші складнощі виникають ще в процесі здійснення нотаріусом перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки СГ призначення вимогам, які визначені статтею 130 Земельного кодексу та затверджені постановою Кабінету Міністрів України. Відповідно до постанови, перевірка має передувати посвідченню нотаріусом правочину про відчуження земельної ділянки СГ призначення.

Перевірка набувача або власника передбачає:

- встановлення особи набувача;
- встановлення кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи;

- перевірку факту перебування набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи під дією спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України «Про санкції»;

- перевірку належності набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи до громадянства держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

- перевірку факту перебування юридичної особи – набувача, утвореної згідно із законодавством України, під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених до переліку держав (юрисдикцій), що не виконують чи неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, сформованого в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України на основі висновків міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, та оприлюдненого на офіційному вебсайті Держфінмоніторингу;

- перевірку факту включення набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи до переліку осіб, які пов'язані з провадженням терористичної діяльності або щодо яких застосовано міжнародні санкції, сформованого Держфінмоніторингом у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України;

- перевірку джерел походження коштів набувача або інших активів у разі набуття права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за відплатними договорами;

- перевірку факту виділення земельної ділянки сільськогосподарського призначення за рахунок земельної частки (паю) та її розташування стосовно державного кордону України;

- визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України та юридичної особи, учасником (акціонером, членом) або кінцевим бенефіціарним власником якої він є [2].

Окрім самої складності процедури, вона є майже не автоматизованою, що змушує нотаріусів проводити її практично в ручному режимі. Цей недолік призводить до значного затягування процесу перевірки документів, внаслідок чого відбувається подорожчання нотаріальних послуг. Іншою, не зовсім помітною проблемою ми вважаємо те, що механізм перевірки не передбачає жодних запобіжників від зловживань із боку аграрних монополій чи просто нечесних на руку бізнесменів, які можуть вільно нехтувати обмеженням на володіння не більше ніж 100 га для фізичної особи, наприклад, скуповуючи площу з подальшим оформленням її на родичів, знайомих чи працівників.

Отже, механізм перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, надто затягує процес перевірки документів і заради досягнення цілей земельної реформи потребує автоматизації, щоб розвантажити нотаріусів і пришвидшити процес перевірки документів. Ну і звичайно, ми потребуємо створення запобіжного механізму, який не допустить фактичного зосередження землі в руках кількох великих латифундистів, а дасть змогу створити широкий прошарок середніх та дрібних фермерів.

Іншою проблемою, яка хоч напругу і не стосується процесу укладання договорів купівлі-продажу земель СГ призначення, все ж тісно з ними пов'язана та може призвести до численних порушень та зловживань, є право довірчої власності, введене Законом № 132-IX «Про внесення змін до деяких актів щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні». Так, право довірчої власності законодавець визначає як спосіб забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором та розкриває його таким чином:

1) за договором про встановлення довірчої власності одна сторона (довірчий засновник) передає майно другій стороні (довірчому власнику) на праві довірчої власності для забезпечення зобов'язання боржника за кредитним договором, договором позики;

2) право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язань (далі – довірча власність) є різновидом права власності на майно, за яким кредитор, який отримав майно у довірчу власність (довірчий власник), не має права самостійно відчужувати таке майно, крім як із метою звернення стягнення на нього, а також викупу його для суспільних потреб у порядку, встановленому законом;

3) з моменту встановлення довірчої власності право власності особи, яка передала своє майно в довірчу власність, припиняється;

4) до надання кредиту або позики, що забезпечується переданням нерухомого майна в довірчу власність, кредитор зобов'язаний запропонувати боржнику надання такого кредиту, позики, змогу забезпечити виконання цих зобов'язань іншим способом. Умови кредитного договору, договору позики, що забезпечується переданням майна в довірчу власність, можуть відрізнятися від умов кредитного договору, договору позики, що забезпечується в інший спосіб [3].

Уже із самої назви закону ми розуміємо, що інститут довірчої власності спрямований на привернення інвестицій, переважно іноземних, та розрахований на залучення іноземних кредиторів. Із позиції земельного права та у світлі земельної реформи ця норма є лазівкою в законі, яка дозволяє іноземцям ставати опосередкованими власниками землі в нашій країні. Більше того, в статті 597⁴ цього закону прямо вказується можливість отримання права довірчої власності на землю.

Об'єктом довірчої власності має право користуватися довірчий засновник (далі – користувач). Користувачем також може бути інша особа, визначена договором про встановлення довірчої власності. Якщо об'єктом довірчої власності є земельна ділянка, передача її в користування іншим особам здійснюється в порядку, визначеному Земельним кодексом України.

Тобто ми опиняємося в безглуздій ситуації, коли з одного боку, законодавство прямо забороняє право власності на землю іноземцями, проте створює для них цілком легальний спосіб для опосередкованого володіння землі іноземцями. В умовах, коли наші фермери не мають коштів для придбання навіть 100 га землі, а оформити кредит їм або не вдасться або це фінансово не вигідно (про проблеми кредитування йтиметься далі), досить скоро ми можемо побачити ситуацію, коли якийсь іноземець створює фонд для залучення іноземних кредитів та інвестує їх у придбання землі

через довірчу власність. А українські власники землі діяти-муть в інтересах іноземного громадянина чи компанії, які будуть опосередковано цією землею володіти.

Ця легальна лазівка не просто порушує інтереси українських фермерів, заради яких земельна реформа і проводилась, вона ще й прямо зачіпає національні інтереси нашої держави, відкриваючи можливість для країн на кшталт Китаю чи Росії цілком легально скупати нашу землю для задоволення своїх продовольчих та геополітичних проблем, створюючи при цьому загрозу нашій національній безпеці та економічним інтересам. Саме тому цю легальну лазівку потрібно «закрити» найближчим часом задля захисту інтересів нашої країни та реалізації завдань та цілей земельної реформи.

Інша проблема теж зумовлена недосконалістю самого законодавства. Так, стаття 130¹ Земельного кодексу визначає суб'єктів першої та другої черги, які мають переважне право купівлі земельної ділянки СГ призначення. Проте в самій статті вказано, що суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки СГ призначення другої черги може реалізувати таке право в разі відсутності суб'єкта першої черги або відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права. Але не вказано жодної можливості суб'єкта другої черги відмовитися від свого переважного права [1]. І хоч видається цілком логічним, за аналогією, що суб'єкти другої черги можуть відмовитися від свого права, відсутність чітко прописаної в інструкціях чи нормах такої можливості призводить до численних проблем у процесі безпосереднього укладення договорів купівлі-продажу. Нотаріальна палата банально відмовляється брати на себе відповідальність та завіряти відмову від переважного права відповідальною особою. Тобто, якщо ви здасте землю в оренду і бажаєте продати свою ділянку, а орендар не бажає її придбати, то ви вимушені або розривати договір оренди з негативними наслідками для себе, або чекати спливу строків оренди, бо в іншому випадку вас може чекати судовий позов із приводу порушення права орендаря. Цей дрібний недолік нашого законодавства суттєво затримує (або взагалі унеможливує) процес укладення договорів купівлі-продажу земель СГ призначення і потребує негайного виправлення.

Також, хоч це і не стосується безпосередньо процесу укладення договору купівлі-продажу земель СГ призначення, нам хотілося б обговорити проблему складності кредитування фермерських господарств України, які стають на перепоні укладення договорів та розвитку фермерських господарств у нашій країні.

Розпочнемо з того, що нині найпоширенішим способом кредитування для українського фермера є кредит на купівлю землі під заставу самої ділянки. У середньому процес його оформлення триває близько місяця, що знову ж таки робить процес купівлі ділянки ще більш затягнутим. Банки також змушені розглядати ліміти фінансування і надавати так звану відкладальну умову, ніби клієнт протягом певного часу оформить земельну ділянку, що викликано складним і довготривалим процесом перевірки та оформлення земельної ділянки. Висока собівартість кредитного процесу оформлення земельної ділянки вимагає окремого обговорення. На 2 га вона становить приблизно 100 тис. Така сума для банку виглядає неліквідною і фінансові установи очікують, що аграрій придбає 10–50 га землі, щоб за її рахунок забезпечити кредит та рефінансувати понесені затрати. Змінити цю ситуацію можна, лише автоматизувавши процес перевірки. Нотарі-

усам має бути наданий швидкий інструментарій або вони мають бути вилучені з цього процесу взагалі.

У світлі кредитування хочеться згадати також програму «Доступні кредити 5–7–9%», а точніше, чому в аграріїв немає змоги отримати ці «доступні» кредити.

Основною проблемою програми 5–7–9% відсутність об'єктивної можливості держави видавати дешеві кредити всім, хто їх потребує і здатен їх повернути. На практиці ми бачимо, що кредити видаються лише обраним, а більшості підприємців (у тому числі фермерів) у них відмовляють із формальних причин. Так, урядовий перелік вимог до підприємця, що бажає отримати кредит, не є остаточним, а банки, що долучились до програми, часто висувають додаткові вимоги до позичальників. Крім того, не завжди консультанти банків орієнтуються в умовах, хоч поступово ця проблема зникає. Також представники банків, до яких аграрій приходив по дешевий кредит, спершу пропонують йому кредити на звичайних умовах, приблизно під утричі вищі відсотки. Висуваються високі вимоги по заставах чи вимагається страхування застави і проведення інших процедур, які роблять реальну вартість кредиту значно дорожчою. Крім того, банк може неодноразово змінити умови по видачі кредиту впродовж однієї заяви, при цьому не відмовляючи особі. Це вже не говорячи про неадекватні вимоги щодо кредитної історії в реаліях українського агробізнесу. Отже, банки створюють численні штучні перепони на шляху отримання пільгового кредиту в надії, що фермер здасться і відмовиться від ідеї його отримання, або вибере звичайний кредит.

Яскраво ці слова підтверджує статистика з сайту Міністерства фінансів. Серед найпоширеніших причин відмови в отриманні кредитів 5–7–9% зазначені «ділова репутація» (60% відмов), «необґрунтованість бізнес-плану» (11%), «невідповідність цілі кредитування» (12%), «невідповідність Закону про державну підтримку МСП» (4%), «збиткова діяльність ММП» (4%), «перевищення обсягу виручки» (3%), «перевищення ліміту держпідтримки» (1%) [4].

В умовах відсутності доступних дешевих кредитів для фермерів ми не можемо очікувати значного росту фермерських господарств та формування широкого прошарку дрібних та середніх фермерських господарств. Зате умови для створення земельних латифундій та подальшого зростання аграрних монополій напрощуд сприятливі. Інші ж програми, дотації, субсидії, часткова компенсація витрат чи відшкодування вартості техніки й обладнання та пільгове кредитування для фермерських господарств були згорнуті.

Хоч ринок землі запускався з метою створення широкого прошарку середніх та дрібних фермерських господарств, які б забезпечили численні робочі місця та стали б опорою для подальших економічних реформ, у результаті ми отримали вкрай бюрократизовану систему перевірки земельних ділянок, без наявних зручних інструментів для спрощення цього процесу, відсутність будь-яких державних програм допомоги новим фермерам та численні пробіли та дірки в нашому законодавстві. Якщо ринок землі продовжить розвиватися в цьому напрямі, нас чекає остаточна монополізація аграрної сфери або навіть перехід через посередників значної частини українських земель у руки іноземних держав та компаній. Тому без наявності чіткої політичної волі та введення численних змін у законодавство та державну політику ми можемо очікувати, що найголовніше багатство нашого народу уже ніколи не послужить на благо нашого народу і нашої держави.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України : Закон від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
2. Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України : Постанова Кабінету міністрів України від 16 червня 2021 р. № 637 / Кабінет міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-п#Text> (дата звернення: 31.10.2021)
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні : Закон України від 20 вересня 2019 р. № 46. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132-20#Text> (дата звернення: 31.10.2021)
4. Щодо активізації участі держбанків в програмі «Доступні кредити 5–7–9%». *Урядовий портал*. Єдиний вебпортал виконавчої влади України. URL: https://mof.gov.ua/uk/news/ministr_finansiv_proviv_naradu_shchodo_aktivizatsii_uchasti_derzhbankiv_v_programi_dostupni_kredit_5-7-9-2187 (дата звернення: 31.10.2021)