

*КОВАЛЕНКО Тетяна Олександрівна  
доктор юридичних наук, доцент,  
професор кафедри земельного та аграрного права  
юридичного факультету,  
Київський національний університет ім. Тараса Шевченка*

## **НАПРЯМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ АДАПТАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ДО ВИМОГ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СПІВТОВАРИСТВА**

Поглиблення співробітництва України з Європейським Союзом (далі – ЄС) є важливим елементом зміцнення стабільності та безпеки на Європейському континенті, стимулює проведення внутрішніх економічних і політичних реформ, сприяє суспільному прогресу та розбудові соціально орієнтованої економіки нашої держави. Реалізація курсу на європейську інтеграцію України є невід’ємним елементом внутрішніх реформ, спрямованих на економічне зростання, підвищення рівня життя народу, розвиток демократії, становлення громадянського суспільства, забезпечення гарантій верховенства права, свободи слова, захисту прав і свобод людини, зміцнення національної безпеки.

У земельно-правовій науці України окремі правові аспекти адаптації земельного законодавства України до законодавства ЄС досліджували В. І. Андрейцев, С. В. Єлькін, П. Ф. Кулинич, Н. Р. Малишева, В. В. Носік, Д. В. Санніков, Т. Б. Саркісова, В. І. Семчик, Є. О. Підлісний, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга, Д. Яценко, інші вчені. Разом з тим, підписання та ратифікація Парламентом України у 2014 р. Угоди про асоціацію між Україною і Європейським Союзом та необхідність адаптації національного законодавства до вимог ЄС в частині правового регулювання використання та охорони земель як основного національного багатства зумовлюють актуальність обраної теми дослідження.

Підписання та ратифікація Верховною Радою України у вересні 2014 р. Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони (далі – Угода про асоціацію) є істотним поштовхом до активізації процесів адаптації національного земельного законодавства до вимог ЄС. Адаптація земельного законодавства України до *acquis communautaire* не визначається як окремий напрям приведення національного законодавства України у відповідність до вимог ЄС. Проте в окремих статтях Угоди про асоціацію зазначається про заходи Сторін щодо забезпечення екологічної безпеки та охорони довкілля, невід’ємною складовою якого є земельні ділянки та земельні ресурси. Зокрема, в Угоді про асоціацію закріплюється:

а) необхідність визнання Сторонами важливості якнайповнішого врахування економічних, соціальних та екологічних інтересів не тільки свого відповідного населення, а й прийдешніх поколінь і гарантування того, що

економічний розвиток, екологічна та соціальна політика підтримується спільно (ст. 289);

б) важливість міжнародного управління з питань охорони навколишнього середовища та угод як відповідь міжнародного співтовариства на глобальні й регіональні проблеми у сфері охорони навколишнього середовища, при цьому Сторони гарантують, що їхня екологічна політика ґрунтуватиметься на принципі обережності та принципах, які вимагають застосування превентивних заходів, відшкодування в пріоритетному порядку шкоди, заподіяної навколишньому середовищу, та сплати штрафу забруднювачем навколишнього середовища (ст. 292);

в) співробітництво Сторін з метою сприяння обґрунтованому і раціональному використанню природних ресурсів відповідно до цілей сталого розвитку для зміцнення зв'язків у сфері торговельної та екологічної політики та практики Сторін (ст. 292);

г) розвиток і зміцнення Сторонами співробітництва з питань охорони навколишнього середовища, що має сприяти реалізації довгострокових цілей сталого розвитку і зеленої економіки. Передбачається, що посилення природоохоронної діяльності матиме позитивні наслідки для громадян і підприємств в Україні та ЄС, зокрема, через покращення системи охорони здоров'я, збереження природних ресурсів, підвищення економічної та природоохоронної ефективності, інтеграції екологічної політики в інші сфери політики держави, а також підвищення рівня виробництва завдяки сучасним технологіям. Співробітництво здійснюється з урахуванням інтересів Сторін на основі рівності та взаємної вигоди, а також беручи до уваги взаємозалежність, яка існує між Сторонами у сфері охорони навколишнього середовища, та багатосторонні угоди у цій сфері (ст. 360).

У Додатку XXXVIII до Глави 17 «Сільське господарство та розвиток сільських територій» Розділу V «Економічне і галузеве співробітництво» Угоди про асоціацію передбачено необхідність наближення земельного законодавства України до правових приписів ЄС шляхом врахування Поправки до Регламенту Комісії (ЄС) № 1973/2004 від 29 жовтня 2004 р., який встановлює детальні правила впровадження Регламенту Ради (ЄС) № 1782/2003 стосовно схем підтримки, що надаються згідно Розділів IV та IVa цього Регламенту та використання виведених з господарського використання земель для виробництва сировини.

Ратифікуючи Угоду про асоціацію, Україна встановила ряд застережень щодо заснування, зокрема стосовно права власності на землю (Додаток XVI-D). Так, іноземні громадяни і особи без громадянства не мають право набувати прав власності на землю сільськогосподарського призначення. Іноземні громадяни і особи без громадянства не мають право на безоплатне отримання земельних ділянок, які знаходяться у державній та муніципальній власності, або приватизацію земельних ділянок, які попередньо надавалися їм для використання. Іноземні юридичні особи можуть набувати права власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення на території населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна, пов'язаних з

підприємницькою діяльністю в Україні, та поза межами території населених пунктів – у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Нема обмежень на оренду землі іноземцями та іноземними юридичними особами. Набуття, придбання, а також оренда чи лізинг нерухомого майна іноземними фізичними особами і юридичними особами можуть вимагати дозволу.

Окрім Угоди про асоціацію, окремі напрями адаптації земельного законодавства України до *acquis communautaire* закріплено також у інших нормативно-правових актах, зокрема:

1) з метою підтримки процесу економічних перетворень в Україні Спільною стратегією Європейського Союзу щодо України, схваленою Європейською Радою 11 грудня 1999 р., передбачено проведення земельної реформи, що є необхідним для забезпечення, серед іншого, можливості використання права довгострокової оренди землі як застави під позики, що забезпечить зростання обсягу інвестицій у сільськогосподарську галузь;

2) для забезпечення структурних реформ в Україні відповідно до Плану дій “Україна – Європейський Союз” Європейська політика сусідства, схваленого Кабінетом Міністрів України 12 лютого 2005 р. та Радою з питань співробітництва між Україною і Європейським Союзом 21 лютого 2005 р., визнано за необхідне прийняти супровідні акти законодавства, необхідні для ефективного застосування Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р., а також скасувати існуючі обмеження, закріплені у ст. 82 цього Кодексу, на володіння земельними ділянками несільськогосподарського призначення українськими юридичними особами із часткою іноземного капіталу, включаючи ті, в яких іноземний капітал становить 100%. Разом з тим, необхідно зазначити, що відповідно до Угоди про асоціацію встановлено ряд застережень ЄС щодо заснування, зокрема стосовно придбання нерухомості в окремих країнах – членах ЄС (Додаток XVI-A). Так, у Республіці Болгарія іноземні фізичні та юридичні особи (у т.ч. через філії) не можуть набувати права власності на землю. Болгарські юридичні особи з іноземною участю не можуть набувати права власності на сільськогосподарську землю. Сільськогосподарську землю і землю для лісництва в Чеській Республіці можуть придбавати лише іноземні юридичні особи – постійні резиденти Чеської Республіки;

3) з метою стабілізації виробництва і забезпечення економічного зростання на якісно новій основі, закінчення процесу приватизації Програмою інтеграції України до Європейського Союзу, схваленою Указом Президента України від 14 вересня 2000 р., передбачається розробка та впровадження механізмів передачі в процесі приватизації земельних ділянок у довгострокову оренду з подальшим викупом, а також проведення продажу підприємств разом із земельними ділянками у процесі їх приватизації;

4) з метою адаптації земельного законодавства до вимог ЄС відповідно до Спільної стратегії Європейського Союзу щодо України, схваленою Європейською Радою 11 грудня 1999 р., Україна зобов'язана вживати рішучих заходів у галузі захисту навколишнього середовища, зокрема захисту здоров'я населення від забруднення ґрунтів, а також у сфері раціонального та

відповідального використання природних ресурсів. Напрямками реалізації зазначених заходів є удосконалення обліку забруднення земельних ресурсів твердими небезпечними відходами, розроблення національних екологічних класифікацій, що відповідають міжнародним стандартам, проведення моніторингу екологічного стану навколишнього природного середовища з урахуванням стандартів ЄС, що передбачає вжиття таких заходів як створення сателітних екологічних рахунків та приведення у відповідність з ними системи показників статистичної звітності щодо охорони навколишнього середовища та природних ресурсів, проведення статистичного моніторингу екологічного стану навколишнього природного середовища з урахуванням стандартів ЄС.