

РИНОК ЗЕМЕЛЬ: ПЕРСПЕКТИВИ ДЛЯ УКРАЇНИ ТА УКРАЇНЦІВ

Б.В. ДАНИЛЕНКО, кандидат юридичних наук, адвокат,
E-mail: danilenko1@ukr.net

*«Якщо в цивілізованій країні сподіваються,
що люди можуть бути неосвіченими й вільними,
тоді вони чекають на те, чого ніколи не було й не буде.
Жодна нація не може безкарно жити в невігластві»
Томас Джефферсон*

Анотація. У статті окреслено перспективи скасування заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення для України, Українського народу та власників земельних ділянок. На думку автора, ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення має розглядатися в контексті положень Конституції України про право власності на землю Українського народу. Продемонстровано неготовність основних суб'єктів земельних відносин (власники, орендарі, держава, територіальні громади) до купівлі-продажу землі. В контексті ринку земель окреме занепокоєння викликає стан правопорядку в Україні. Ринок оренди земель свідчить про відсутність позитивного впливу іноземних інвестицій на земельні відносини в Україні. Зростання врожайності сільськогосподарських культур не іде на користь країні. Особливу увагу приділено кліматичному фактору у земельних відносинах. Зміни клімату на Землі становлять значну загрозу для сільського господарства. Втрати сільськогосподарських угідь внаслідок опустелення та затоплення земель гостро ставить проблему продовольчої безпеки. Станом на сьогодні продовольча безпека України не забезпечена належним чином. Ринок земель потенційно викликає загрозу для забезпечення населення України продуктами харчування. Запропоновані урядом моделі ринку земель не враховують дійсних факторів земельних відносин, а тому не відповідають викликам, які ставить перед країною скасування заборони на відчуження земель. Таке рішення неминує призведе до втрати Україною контролю над власними земельними ресурсами, що порушує право власності на землю Українського народу. На підставі викладеного вище, автором зроблено висновок про передчасність скасування заборони.

Ключові слова: земля, Український народ, ринок, клімат, продовольча безпека, корупція, іноземні інвестиції, рейдерство

Актуальність.

Обговорення перспектив ринку сільськогосподарських земель триває протягом усього періоду незалежності України. Відповідно до Перехідних положень Земельного кодексу України, який набув чинності 1.01.2002 р., було введено заборону на відчуження земель сільськогосподарського призначення для товарного сільськогосподарського виробництва (далі – заборона) до 1.01.2005 р. Надалі Верховна Рада України щороку приймала закон, яким строк заборони продовжувався. 31.03.2020 р. було ухвалено Закон України № 552-IX, що скасував заборону. Він набуває чинності з 1.07.2021 р. За час дії заборони її продовження чи скасування та моделі ринку земель сільськогосподарського призначення перетворилися на одну із основних проблем науки земельного права. Заборону скасовано, проте відповідний закон набуває чинності лише за рік. Тому насправді на даний час невідомо, як виглядатиме ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Впродовж усього часу з моменту прийняття чинного Земельного кодексу України тема скасування заборони не втрачала актуальності і викликала гарячі дискусії. Неодноразово вищі посадові особи оголошували про скасування заборони, проте цього так і не було зроблено. Але у вересні 2019 р. новопризначений Прем'єр-міністр України оголосив про скасування заборони у 2020 р. А вже 31.12.2020 р. було ухвалено Закон України № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», яким заборону дійсно було ска-

совано. Проте Закон набуває чинності лише з 1.07.2021 р. Крім того, він передбачає запровадження ринку купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення поетапно. Тому дослідження перспектив ринку земель не втрачає актуальності.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні був предметом численних досліджень представників науки земельного права: П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко, М.В. Шульги та ін.

Мета дослідження – визначення перспектив скасування заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення товарного сільськогосподарського виробництва для України та Українського народу.

Результати.

Право власності на землю Українського народу. Відповідно до ст. 13 Конституції України земля є об'єктом права власності Українського народу. Спори стосовно того, як розуміти положення Конституції України стосовно права власності на землю Українського народу – одна з найбільш популярних тем в науці земельного права України. Ми поділяємо думку тих авторів, які вважають, що ці норми не слід тлумачити буквально.

На думку П.Ф. Кулинич, зміст ст. 13 Конституції України слід витлумачити як проголошення земельного фонду країни не власністю, а основним національним надбанням Українського народу, яке підлягає особливій правовій охороні (Кулинич, Земля і Конституція). На його

думку, проголошення землі національним надбанням означає, що правові рамки володіння, користування та розпорядження національним надбанням з боку власників мають бути закріплені в законах України (Кулинич, 1998: 224–225). М.В. Шульга вважає, що народ не може повсякденно здійснювати правомочності власника, за своєю економічною природою власність Українського народу на землю є фактично державною, а народ і держава як суб'єкти права власності не можуть протиставлятися (Шульга, 2003: 69). На думку А.М. Мірошниченка, право Українського народу є загальним поняттям по відношенню до права власності держави та територіальних громад – публічно-правових різновидів права власності. Таким чином, право власності Українського народу може виступати або у формі державної, або у формі комунальної власності.

На підставі узагальнення думок представників науки земельного права, ми дійшли висновку про те, що положення Конституції України стосовно права власності на землю Українського народу мають більш не формально-юридичне, а суспільно-політичне значення. Земля – національне надбання Українського народу, яке має використовуватись в інтересах його нинішнього та майбутніх поколінь.

Проблемі трактування ст. 13 Конституції України приділено достатньо уваги в науці земельного права України. Але недостатньо уваги приділено практичному застосуванню частини першої ст. 13 Конституції України.

Дійсно, як на практиці можна реалізувати норму Конституції України, в якій визначено, що земля є правом власності Українського народу? Ця проблема і є основним аргументом

для тих, хто вважає, що ця норма взагалі позбавлена юридичного змісту. Переважна більшість юристів практиків, на відміну від теоретиків, взагалі не вважає, що така проблема існує. Тому що у своїй практиці вони ніколи з такою проблемою не стикаються. На їх думку, ця проблема просто висмоктана з пальця і потрібна представникам правової науки лише для розвитку їх кар'єри.

Найбільш лаконічно поєднав теорію із практикою А.М. Мірошниченко. На його думку, право Українського народу є загальним поняттям по відношенню до права власності держави та територіальних громад – публічно-правових різновидів права власності. Таким чином, право власності Українського народу може виступати або у формі державної, або у формі комунальної власності (Мірошниченко, 2011: 148).

Проте ми не погоджуємося із таким підходом. На нашу думку, прояви конституційного права власності на землю Українського народу значно більш різноманітні. Одному із них і присвячена ця стаття: забороні на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Право власності на землю Українського народу та розпорядження землями приватної власності. Така постановка питання може здатися незвичною для громадян України: яке таке відношення може мати далека від людини стаття конституції до його приватної власності? «Пай» можна здати в оренду, можна домовитись із тим, у кого є трактор, і самостійно вирощувати сільськогосподарські культури. А краще вигідно продати (коли вже скасують той осоружний мораторій?!). І до чого тут Український народ?

Дійсно, поняття Українського народу в свідомості власників земельних ділянок, землевпорядників, юристів перебуває у площині фольклорно-філософській. В сільському клубі чи міському театрі можна подивитися на веселі танки чоловіків та жінок, вбраних в одяг, який вже давно ніхто не носить, і послухати від них пісні, які вже давно втратили свою актуальність. Але ж люди живуть реальним життям, яке ставить свої вимоги. Тому український народ у свідомості громадян України припадає порохом на тій же самій полиці, що й шкільні розповіді про родючі чорноземи та збірник творів Т.Г. Шевченка.

На перший погляд, обґрунтовано та логічно. Але завдання науковця дивитися на об'єкт дослідження більше, ніж один раз.

Україна має величезні земельні ресурси. Кількість чорноземів – найбільша у світі. Землі сільськогосподарського призначення займають 70 % території країни (Стратегія удосконалення механізму управління..., 2017). Розораність – найвища у світі, рілля займає більше половини території країни (Про Основні напрямки державної політики України..., 1998). У приватній власності перебуває близько 75 % земель сільськогосподарського призначення (Стратегія удосконалення механізму управління..., 2017). Це половина території країни. Решта – у державній власності. Отже, землі, на які поширюється заборона відчуження, складають більше половини території країни.

Традиційно в земельно-правовій літературі виділяються такі функції землі: основний засіб виробництва (в сільському та лісовому господарстві), територіальний ресурс, тобто просторовий базис для розміщення всіх інших галузей виробництва;

один з компонентів природного комплексу, що тісно пов'язаний з іншими його компонентами: кліматом, водними ресурсами, рослинним покривом тощо (Забельшенский, 1982: 4).

В контексті нашого дослідження ми б виділили такі функції: політичну, економічну, соціальну та екологічну. Політична функція полягає у визначенні територіальних меж суверенної державної влади. Територія – необхідна умова для існування держави.

Згідно частини першої ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Всі інші природні ресурси не визначені як основне національне багатство. Правовий режим усіх природних ресурсів похідний від правового режиму землі. Використання землі на певному правовому титулі необхідне для виникнення прав на інші природні ресурси.

Таким чином, землі, які є об'єктом заборони – це не лише сільськогосподарські угіддя. Вони також складають більшу частину території країни, яка становить одну із основ суверенітету України. Також ці землі можуть бути використані для експлуатації багатих природних ресурсів нашої країни, відмінних від землі.

Врожаї, вирощені на землях сільськогосподарського призначення, становлять основну статтю експорту країни (Експорт товарів і послуг України, 2019: 3). Крім того, землі сільськогосподарського призначення – запорука продовольчої безпеки країни, особливо в умовах кліматичних змін на Землі, які лише починають розгортатися. Під ними – багаті корисні копалини, серед них ті, що мають стратегічне значення, зокрема, для розвитку сучасних технологій у транспорті,

енергетиці, дослідженнях космосу, озброєнні, тощо. Зрештою, це більша частина території нашої країни. За таких умов визначення юридичної долі цих земель – питання, яке стосується усієї країни, а не лише власників окремих земельних ділянок.

На підставі викладеного вище, ми доходимо висновку про те, що рішення парламенту – Верховної Ради України, стосовно продовження чи скасування заборони на відчуження земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва має бути прийняте із врахуванням частини першої ст. 13 Конституції України, відповідно до якої земля є об'єктом права власності Українського народу. Саме таким чином на практиці має застосовуватися ця норма Конституції України.

Приватні власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Який соціальний портрет власників земель? Переважна більшість власників – люди похилого віку. Вони сформовані як особистості в часи Радянського Союзу, тому звикли підкорятися чужим рішенням. Як доказ такого нашого твердження можемо навести історію так званого паювання земель. Після виходу Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3.12.1999 р. № 1529/99 за короткий час майже всі колективні сільськогосподарські підприємства, які на той час були власниками землі, було ліквідовано. Звертаємо увагу на те, що відповідно до Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» вихід із підприємства – добровільна ініціатива члена (частина перша ст. 5). Проте чомусь до виходу згаданого вище указу таку ініціативу

мало хто проявляв. Зауважимо, що ані у Президента України, ані в інших органів публічної влади, ані у керівників таких підприємств, ані в будь-кого іншого не було ані адміністративної, ані економічної влади над членами підприємств. Незважаючи на це, останні слухняно виходили із підприємств.

Наслідки такого виходу всім добре відомі: селяни, нарешті, насправді, юридично, стали власниками землі. Проте в умовах ХХІ ст., внаслідок відсутності техніки та організаційної структури, переважна більшість власників здала свої земельні ділянки в оренду. Колишні учасники сільськогосподарських підприємств не стали ефективними власниками, що було зрозуміло заздалегідь. Тепер вони вдовольняються низькою орендною платою замість участі у розподілі прибутку підприємства.

Заради справедливості варто сказати, що чимало власників уже померло, а земля перейшла до молодих спадкоємців. Проте більшість із них проживає у містах. Вони далекі від сільського господарства і не мають жодного уявлення про реальну вартість своєї землі. Ще менше уявлення вони мають про процеси зміни клімату на нашій планеті. Все, що їх цікавить – продаж речі, цінності якої вони не розуміють.

Після приватизації земель сільськогосподарського призначення набуло розвитку законодавство у сфері оренди землі, в якому чітко простежується такий вектор: розширення прав орендарів за рахунок орендодавців. Законодавство поступово пом'якшувало норми щодо зобов'язань орендарів та позбавляло орендодавців механізмів впливу й контролю за діями орендарів (Левчук, 2018: 15). Таким чином, логіка земельної реформи заперечує основний аргумент прихильників ска-

сування заборони – забезпечення реалізації правомочності розпорядження власників земельних ділянок. Оскільки реформа рухається у напрямку не збільшення, а зменшення прав власників. Наша практика надання безоплатної правової допомоги мешканцям сіл свідчить про те, що одна з найбільш популярних тем звернень до юриста – субсидії на житлово-комунальні послуги. Складається таке враження, що ще трохи, і власники будуть готові продати свої земельні ділянки за будь-яку ціну, аби сплатити комунальні борги. Скасування заборони на продаж – це не розширення прав власників, а умова для втрати власності, що буде логічним завершенням земельної реформи.

Державна політика. Державна підтримка національних аграрних товаровиробників, в першу чергу фермерів, перебуває на високому рівні у наших конкурентів на світовому ринку сільськогосподарської продукції (Ковальський, 2018). А у нас – зворотній процес. Держава шкодить національним аграрним товаровиробникам. Невже таке може бути? Як ми вже писали, відповідно до Указу Президента України від 3.12.1999 р. № 1529/99 фактично було знищено національних аграрних товаровиробників – колективні сільськогосподарські підприємства, які до того часу спокійно працювали. Не всі підкорилися чужій волі. Деякі відповідальні керівники відмовилися слухатися влади і витримали тиск, який тоді негласно чинила на них держава. Тому і сьогодні ще працюють деякі з тих господарств, що породило в науці земельного права проблему колективної власності на землю (Мірошніченко, 2011: 148–149). 1.01.2019 р. набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодав-

чих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні». Закон доповнює Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» новою статтею 14-1, яка визначає порядок примусового позбавлення юридичної особи – суб'єкта колективної власності права власності на землю. Це прямо порушує ст. 41 Конституції України, на що слушно вказувало Головне юридичне управління Апарату Верховної Ради України (Зауваження до проекту Закону України...: 4). Таким чином, держава не стала миритися із свободою своїх громадян на власній землі. Всупереч Конституції України, прийнято закон, який безпідставно позбавляє права власності юридичних осіб. Отже, держава проводить послідовну політику знищення національних аграрних товаровиробників.

Органи місцевого самоврядування. Можливо, порятунок українського сільського господарства принесе нова тенденція – децентралізація? Поширена думка, що передача повноважень із розпорядження землями сільськогосподарського призначення від держави до територіальних громад захистить сільських жителів від акул агробізнесу (Голян, Земельна децентралізація...). На нашу думку, все буде навпаки.

Що становить собою сільська рада? В середньому біля двох десятків депутатів, більшість з яких не вдається в деталі депутатської діяльності. Для них така діяльність – аматорство, яке не приносить ніяких вигод і не викликає цікавості. Хто володіє ситуацією

в громаді? Сільський голова. Він спирається на секретаря сільської ради та землевпорядника. Саме це вузьке коло осіб володіє правдивою інформацією про земельні ресурси, що розташовані на території сільської ради (поняття, хоча і не передбачене Конституцією України та Законами України, проте, на відміну від території ради, наповнене реальним змістом) (Даниленко, 2014: 216). До того ж часто ця інформація ретельно приховується від решти мешканців громади.

Також варто врахувати, що більшість сільських голів та депутатів досі чекають, що їм скажуть «у районі». Вони навіть не усвідомлюють, що сільська рада – незалежний орган влади, який нікому не підпорядковується. Неготовність місцевих рад до нових повноважень яскраво продемонстрували наслідки бюджетної децентралізації: величезні кошти з місцевих бюджетів повертаються до державного бюджету, бо місцеві ради не хочуть брати на себе ініціативу. Отже, виборні представники територіальних громад ще не готові до прийняття самостійних рішень.

Не створено ніяких гарантій захисту сільських голів від кримінального впливу. А за останні роки набуло небаченого розмаху саме аграрне рейдерство (Антирейдерство, 2017: 9).

Об'єднання громад, яке зараз відбувається, саме по собі не вирішує ніяких проблем. Навпаки, в аспекті розпорядження землями це несе небезпеку. Чому? Справа в тому, що об'єднання громад призводить до концентрації земель певної кількості сільрад в руках однієї місцевої ради. А деякі громади співпадають із межами районів! Проте керувати цією радою будуть ті самі люди і так само, як ми окреслили вище. В умовах розгулу

організованої злочинності, некомпетентності місцевих депутатів та корумпованості посадових осіб органів місцевого самоврядування, це створює сприятливі умови для зовнішньої економічної експансії. Місцевим жителям на виборах до об'єднаних громад розповідають, що вони тепер будуть розпоряджатися землями, якими раніше розпоряджався Київ. Проте це неправда. Землі громади швидко стануть власністю сторонніх осіб.

Землі сільськогосподарського призначення України – стратегічний ресурс. Планування розпорядження ними вимагає навіть не національного, а глобального бачення. Органи місцевого самоврядування неспроможні на це за визначенням – локальні органи створюються для того, щоб забезпечувати локальні інтереси. Це просто не їх функція.

Правопорядок. На нашу думку, в аспекті ринку земель, більше значення має не позитивне право, а стан правозастосування в країні. А цей стан дуже далекий від ідеалу.

Суди змінюють орієнтацію залежно від зміни політичної обстановки в країні, як це чудово нам продемонстрували вибори Президента України, які відбулися навесні 2019 р. Зараз відбувається загадковий процес скорочення суддів Верховного Суду, які і так перевантажені справами (Голова Верховного суду...). В той же час, за словами самих суддів Верховного Суду, вони очікують на велику кількість справ, які надійдуть до судів внаслідок дозволу на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Як же Верховний Суд впроваджується із новим потоком справ?

З кожним роком набуває все більшої сили розгул організованої злочинності у сільському господарстві – так

зване рейдерство (Покутній, 2018: 22). Нагадаємо, що рейдерство – це не просто суто кримінальна атака на бізнес. Рейдерство передбачає співпрацю криміналітету з органами державної виконавчої влади, судами, нотаріусами. Отже, розгул рейдерства свідчить про глибоку корумпованість. Ще одна необхідна передумова рейдерства – це правопорушення з боку самої жертви рейдерської атаки. Рейдерство виникає лише там, де бізнес працює нелегально, або частково нелегально. А це вже свідчить про високий рівень правового нігілізму. Саме у площині правосвідомості усіх учасників суспільних відносин, на нашу думку, і полягає основна причина рейдерства (Фермерское хозяйство...).

У листопаді 2017 р. колишній міністр юстиції Павло Петренко відзначив, що «в Україні за 25 років не з'явилося, на жаль, до кінця повноцінної культури поваги до права власності» (Фермерское хозяйство...). Більше і додати нічого. Вдалий час для запровадження ринку землі!

Цікаво, що на даному історичному етапі основна активність рейдерів перемістилась із сфери промисловості саме до аграрної сфери.

Ми хотіли б зупинитися на ще одному явищі – корупції. Сьогодні в Україні прийнято вважати, що високий рівень корупції відлякує інвесторів. Проте величезна доля іноземців на ринку оренди землі повністю спростовує цю теорію.

Що таке корупція, коли мова йде про країну? В першу чергу це – продажність посадових осіб. Інша сторона продажності – можливість купити посадову особу. Невже можливість займатися сільським господарством на найкращих землях на планеті, найняти дешеву робочу силу та ухи-

литися від сплати податків за рахунок корупції можна вважати поганою перспективою для іноземного капіталу? Звичайно ж, ні. Й іноземний капітал вже давно оцінив ці переваги.

Виходячи із викладеного вище, вплив корупції на інвестиційний клімат в Україні вимагає перегляду. Ми вважаємо, що корупція в Україні – це сприятливий фактор для іноземних інвестицій. Зокрема, масової купівлі українських земель іноземними суб'єктами. Тому, перш, ніж запроваджувати повноцінний ринок земель, необхідно подолати корупцію. Але не для того, щоб створити сприятливі умови для іноземних інвесторів. Подолати корупцію потрібно для того, щоб захистити Україну, Український народ та власників земельних ділянок від іноземних інвесторів. Саме так вчиняють у тих країнах, де уряд дбає про національні інтереси та своїх громадян.

Ринок земель. Під час дискусій про ринок земель учасники таких дискусій часто забувають про те, що в Україні вже не перше десятиліття існує ринок земель. Звичайно, мова йде про ринок оренди землі. На нашу думку, перш ніж приймати рішення про дозвіл купівлі-продажу земель, потрібно подивитися на стан ринку оренди землі. Перш, ніж вести мову про переваги іноземних інвестицій у сільське господарство, варто подивитися на дію іноземних інвестицій, які вже вкладені у сільське господарство України. Адже іноземні інвестори активнокладають у ринок оренди українських земель.

Якщо подивитися на рейтинги аграрних компаній України, то можна побачити, що іноземні компанії займають тут чимало позицій (Кому належать крупнейшие агрохолдинги Украины). Отже, на сьогоднішній день ми маємо значний обсяг інвес-

тицій в аграрному секторі: на ринку працює велика кількість іноземних компаній, а якщо врахувати спільні підприємства – доля іноземців серед орендарів земель сільськогосподарського призначення виявиться і ще вищою. І ніяка корупція, яка вважається перепорою для ведення бізнесу, схоже, їх не відлякує. Їх приваблюють професійна робоча сила і низькі ціни на землю (Неупереджений погляд..., 2018: 42). Отже, в українське сільське господарство вже вкладено великі іноземні інвестиції з різних країн. Інвестиції уже давно тут. А який економічний ефект від іноземних інвестицій?

Багато економістів наполягає на тому, що лише ринок земель (вони мають на увазі купівлю-продаж земель) дасть можливість реалізувати колосальний потенціал України в аграрному секторі. Проте, хотілося б дізнатися, які саме фактори не дають можливості досягати високих врожаїв на землях, які використовуються на підставі договору оренди? Насправді, ніякі фактори цьому не заважають, про що красномовно свідчить місце України у п'ятірці найбільших експортерів світу (Перспективи майбутнього..., 2018: 104). Україна стає другим у світі експортером кукурудзи після США! (Дикаленко, 2018: 68). Щороку врожаї б'ють минулорічні рекорди (Перспективи майбутнього..., 2018: 104). Отже, економічний ефект від іноземних інвестицій дуже високий. Якщо розглядати економічний ефект як кількість виробленої продукції. А які наслідки таких успіхів для внутрішньої економіки країни? Які соціальні наслідки для жителів України?

А тут картина протилежна. Практика свідчить про те, що підвищення врожайності не приносить користі ані країні, ані її громадянам. Як інак-

ше пояснити те, що в часи СРСР колгоспи за власний кошт створювали і утримували інфраструктуру сільської місцевості: дороги, школи, лікарні, вуличне освітлення, тощо. Колгоспи за свій кошт будували житло для своїх членів. Сьогодні врожайність значно вища, ніж у радянські часи, завдяки технологічному прогресу. За даними міністерства сільського господарства США врожайність пшениці в Україні за останні 20 років зросла вибуховими темпами. Врожайність пшениці, кукурудзи і ячменю зросла в середньому на 69 %! (За 20 років середня врожайність пшениці...). В той же час дороги розбиті, інші об'єкти інфраструктури також не в найкращому стані. Будівництво житла для місцевих жителів взагалі здається якоюсь фантастикою. Селяни зубожіли та виїжджають на заробітки за кордон. Варто відзначити, що іноземці на сплачують орендодавцям високу орендну плату: вони вкладають в сільське господарство в Україні для того, щоб знизити вартість виробництва і збільшити власні прибутки, а зовсім не для того, щоб Україна стала багатшою.

Виявляється, зростання іноземних інвестицій призводить лише до зростання прибутків іноземців, яке існує паралельно із економікою України. А паралельні лінії, як відомо, не перетинаються. В умовах постійного зростання іноземних інвестицій, на нашу думку, вже не коректно говорити про українське сільське господарство. Більш правильно вести мову про продукцію, яка вирощується на території України. Тому слабкість державної підтримки аж ніяк не загрожує експорту продукції із України, як вважають деякі дослідники (Ковальський, 2018: 17). Вона лише послаблює національного аграрно-

го товаровиробника. Але, як ми вже продемонстрували вище, це цілком логічно, оскільки перебуває у загальному руслі державної політики.

Ось такі соціально-економічні наслідки іноземних інвестицій в сільське господарство України. Ринок оренди земель красномовно свідчить про те, що іноземні інвестиції в сільське господарство України негативно впливають на економіку України.

Зміни клімату на планеті Земля. Ми вважаємо, що перспективи ринку земель в Україні необхідно розглядати в контексті кліматичних змін, які зараз відбуваються на Землі.

Про неминучі зміни клімату, що відбудуться на нашій планеті у найближчому майбутньому, вперше публічно заговорили у 1950–1960-ті роки (Медведев, 1987: 5). У 1980-ті роки вчені провідних країн світу вже широко інформували громадськість про неминучі радикальні зміни, які почнуться ще за життя сучасників (Кондратьєв, 1987). Наукові кола різних країн були залучені до міжнародних комісій, які досліджували передумови та перспективи змін клімату (Борозенкова, Будько, Бютнеридр, 1991). З початку ХХІ ст. кількість публікацій на цю тему зростає в рази. Про що говорять вчені зараз?

Як і передбачали, зміни клімату вже почалися. Проте серед вчених досі немає єдності ні щодо природи, ні щодо характеру цих змін. Частина вчених каже про глобальне потепління, інша частина – про глобальне похолодання (Рябова, 2006: 71). Навіть причини явищ, які відбуваються уже десятиріччями, досі нез'ясовані. Так, уже тривалий час відбувається підвищення рівня води у Світовому океані. Більшість вчених вважає, що причина – танення льодовиків. Проте інші з ними не згодні.

Наприклад, професор Інституту океанології Російської Академії Наук С.К. Гулев вважає, що рівень води у Світовому океані збільшується не стільки від танення льодовиків, як внаслідок її нагрівання (Рябова, 2006: 71).

Зміни клімату відбуваються значно швидше, ніж це прогнозували на моделях. Це стосується підйому рівня моря, зміни температури повітря, викидів вуглецю, і практично у кожному випадку ми бачимо, що зміни сталися або у верхній точці у кінці графіку, або навіть за межами його значень. Арктичні криги можуть слугувати як найбільш яскравий приклад: їх зміщення у літній час зашкалює за проектний графік. Іронія полягає в тому, що кліматологи завжди були занадто обережними та швидше притримувалися традиційних точок зору. Такий висновок робить Майкл Манн, відомий американський математик, фізик та кліматолог (Манн, 2012: 73).

Факт поступового танення арктичного крижаного покриву відомий уже не одне десятиліття. Але темпи зникнення льоду спростовують усі моделі кліматологів. Дослідники стверджують, що відомі фактори не пояснюють цей процес. Насправді, вони не знають причини (Сигнал до відступу..., 2011: 60).

Отже, вчені не знають, чому відбуваються зміни клімату. Вони не знають, яких саме змін слід очікувати і коли. Крім того, вони не знають, що робити. А що ж вони знають? Вони знають те, що зміни неминучі, а також те, що вони відбуваються значно швидше, ніж самі вчені очікували.

А поки вчені будують моделі, в багатьох країнах світу вже почали активну підготовку до неминучої бурі.

У США станом на 2012 р. близько 16 штатів вже склали плани адаптації до кліматичних змін або розробляють їх

Низка повеней, посух та критично високих температур підштовхують владу до рішучих заходів щодо захисту своїх співгромадян та їх майна (Кэри, 2012: 58).

Інші багаті країни також почали адаптуватися до кліматичних змін. У Великобританії виділено 1,2 мільярда доларів на боротьбу із повенями. У Нідерландах будують будинки, що плавають, у Швейцарії розробляється техніка із виробництва штучної криги. Адаптація у бідних країнах – це дещо інше. На Африканському Розі потрібно долати все більші відстані у пошуках води. У долині Гангу споруджують бамбукові сховища на сваях, а у дельті Меконгу вчать плавати жінок та дітей. Маємо, як висловлюються автори доповіді, яку ми цитуємо, «адаптаційний апартеїд» (Клюев, 2008: 16). Якщо користуватися такими метафорами, цікаво, до якої раси належать українці?

Кліматичні зміни набирають обертів буквально на очах. Так, в серпні 2019 року, поки мешканці України насолоджувалися помірною літньою погодою, по всій планеті спостерігалися погодні аномалії: повені, пожежі, виверження вулканів, тощо. Генеральний секретар ООН (We are losing the race...) назвав це надзвичайною екологічною ситуацією на планеті! Слово року за версією Оксфордського словника – надзвичайна кліматична ситуація. Ситуація, варта уваги, чи не так? Але, на нашу думку, ще більш варте уваги те, що в Україні більшість людей навіть і не чула про цю новину! Адже українські новини в цей час, як зазвичай, були заповнені сюжетами про внутрішню політику. З весни 2019 р. відбулися аномально сильні пожежі у Каліфорнії, Російській Федерації, Амазонії, Центральній Африці, тощо. Світові засоби масової інформації не висвітлювали ці події в належному об-

сязі. Українські ж новини в цей час, як зазвичай, були зосереджені лише на подіях всередині країни, тому українці дуже слабо обізнані з тими змінами, що відбуваються на Землі. Звісно, починаючи із весни наступного, 2020 р., громадськість взагалі забула про існування такого явища, як клімат – адже інформаційний простір повністю «окупований» парадигмою пандемії коронавірусу. Ця інформаційна глиба поховала під собою усі інші проблеми, з якими стикається людство. Проте це не означає, що проблеми зникли.

Огляд змін клімату підводить нас безпосередньо до іншої теми – продовольчої безпеки. Адже очевидно, що такі процеси, які зміна температури, кількості опадів, підвищення рівня Світового океану та інші подібні явища неминуче вплинуть на сільське господарство. Адже навіть у такій країні, як США, незважаючи на усі передові технології, кліматичний фактор залишається визначальним у сільському господарстві (Неупереджений погляд..., 2018: 42).

Продовольча безпека. Землі України, як найкращі у світі, поза всяким сумнівом, викликають жвавий інтерес багатьох країн. Останнім часом все більше можна почути про активність у цьому напрямку Саудівської Аравії та інших арабських країн. Широко відома історія про придбання агрохолдингу «Мрія» (Офіційно...) (хочемо особливо звернути увагу на те, що компанія, яка придбала холдинг «Мрія», належить не приватним особам, а Королівству Саудівська Аравія). Також посилений інтерес до наших сільськогосподарських земель проявляє Китайська Народна Республіка. Проте, на відміну від арабів, китайці уникають будь-якої публічності. Натомість вони проводять пе-

ріодичні «турне» полями України. І, на відміну від арабів, їх не цікавить оренда. Їм потрібна саме купівля українських земель. В чому причина такої секретності китайських товаришів, можна лише здогадуватися. З того, що опинилося у світлі публічного обговорення, можна згадати темну історію із Українською академією аграрних наук, яка, за деякими свідченнями, запросила на свої науко-дослідні поля з метою переймання передового китайського досвіду 400 інженерів та 30 000 селян з Китаю на 50 років (Китайська навала..., 2018).

А тепер поставимо питання: чи випадково саме ці країни проявляють підвищений інтерес до земель України? Для того, щоб дати відповідь на це запитання, поглянемо на мапу. Ми скористаємося британським атласом світу за редакцією Дорлінга Кіндерслі, який неодноразово перевидався у різних країнах світу (Атлас мира..., 1999).

Аравійський півострів. Безкрая пустеля вкриває більшу частину Аравійського півострова. Населення зосереджене в оазисах вздовж Червоного моря і в прибережних районах... У регіоні зосереджено більше половини світових запасів нафти, і експлуатація нафтових та газових родовищ принесла йому – і особливо Саудівській Аравії – незліченні багатства...

Сільське господарство. Більша частина земель Аравії непридатна для сільського господарства. Тому особливого значення набуває зрошення. На вузькій прибережній рівнині та в ізольованих оазисах, що займають менше 1 % території Аравії, вирощують зернові, каву, фініки та фрукти. У регіоні розводять кіз, овець та верблюдів (Атлас мира, 1999: 146).

Китай. Китай – найбільш багатовисловна з усіх країна.

Сільське господарство. Майже 90 % території Китаю непридатна для обробки через суворі природні умови або бідні ґрунти. На заході розвинуто кочове землеробство. Східний Китай з його мусонним кліматом – основний землеробський район. У тропіках та субтропіках півдня вирощують рис. На півночі, де кількість опадів та температура ..., переважають пшениця і соя.

Значна частина Східного Китаю – нижче 100 метрів над рівнем моря (Атлас мира..., 1999: 162–163).

А тепер давайте поглянемо, що повідомляє нам британський атлас про Україну.

Україна. Україна була однією із провідних індустриальних республік СРСР, крупним виробником сільськогосподарської продукції.

Сільське господарство. На території України, яку називають житницею Європи, вирощують зернові, цукровий буряк та соняшник; зерно, цукор та олію експортують.

Більша частина території України – вище 100 метрів над рівнем моря. Нижче – лише Причорноморська низовина та Степовий Крим (Атлас мира..., 1999: 118–119).

Тепер ми можемо дати відповідь на наше запитання про те, чому саме ці країни проявляють найбільший інтерес до земель України. Саудівська Аравія – пустеля, де люди мешкають лише в окремих місцевостях, а сільськогосподарські угіддя складають менше 1 % території. Китай – вкрай перенаселена країна, в якій, в той же час, лише близько 10 % території придатні для сільськогосподарського використання.

А які перспективи для цих країн у світлі кліматичних змін? За прогнозами кліматологів, на планеті набирає оберті процес опустелювання. Із підвищенням температури і зростанням

людського населення все більше земель на планеті стають вразливими стосовно опустелювання, постійної деградації земель, що колись були орними (Desertification...). Тобто пустелі будуть розширюватись. Для Саудівської Аравії це означає, що вона може втрачати навіть ті невеликі території, які раніше не були пустелею. Що стосується Китаю, ми не даремно звернули увагу на те, що велика частина придатних до сільськогосподарського використання земель лежить в низовині біля Тихого Океану. Ці землі можуть бути затоплені внаслідок значного підйому рівня Світового океану. Цей процес, якщо скористатися спостереженнями кліматологів за останні десятиріччя, швидше за все, неминучий та швидкоплинний (Сигнал до відступу..., 2011).

Звичайно, у зоні ризику не лише дві країни, про які ми говорили вище. Наприклад, погодні умови у сільськогосподарських штатах США жорсткі та рік від року погіршуються (Неупереджений погляд..., 2018). Список країн, які гостро потребують нових земель для сільськогосподарського використання, все розширюється.

Як же цим країнам прогодувати своїх громадян? Як подолати загрозу голоду, яка цілком реальна? Звичайно, найпростіше – це імпорт продуктів харчування з більш благополучних країн. Але дії урядів, юридичних осіб приватного права та окремих громадян цих країн свідчать про те, що вони не довіряють імпорту. Вони хочуть контролювати сільськогосподарські угіддя інших країн. Не випадково на ринку оренди землі в Україні така велика кількість іноземних компаній (Какие иностранные агрохолдинги...).

Ось чому вони проявляють такий жвавий інтерес до українських земель. Сьогодні вони вже контролюють части-

ну земель сільськогосподарського призначення в Україні шляхом придбання компаній, які орендують земельні ділянки у громадян України. Але ринок земель, що відкривається завдяки скасуванню заборони, дає їм стратегічно важливий шанс: вони можуть стати власниками цих земель. Так, як у Саудівської Аравії, так і у Китаю мало земель. Але в них дуже багато грошей. І за ці гроші вони з легкістю можуть скупити українські землі.

Ми повністю погоджуємося із Наталією Левчук, яка вважає, що навіть якщо заборона на придбання землі іноземцями не буде скасована, це не завадить іноземцям. Адже заборону можна обійти шляхом створення іноземними особами українських юридичних осіб (низки українських юридичних осіб) (Левчук, 2018: 14). Як іноземні компанії зі світовим ім'ям створюють безліч українських юридичних осіб з українськими назвами і керівниками із середовища місцевих жителів із живописними українськими вусами, які періодично з'їжджаються до головного офісу компанії, щоб отримати накази від іноземців, як ці юридичні особи продають один одному паливно-мастильні матеріали, надають в оренду техніку, тощо, з метою ухилення від сплати податків, як відбувається калейдоскоп фіктивних банкрутств та переведення активів від однієї юридичної особи до іншої, можна було б написати окрему повість у гумористичному жанрі. Проте це вже виходить за межі нашого дослідження.

Тут також необхідно згадати і про перспективу подвійного громадянства. Хочемо звернути увагу на те, що на момент подання статті до редакції у Верховній Раді України перебувало декілька законопроектів, які передбачають внесення змін до законодавства

України щодо фактичної легалізації подвійного громадянства. Офіційні посадові особи та засоби масової інформації говорять лише про протидію загрозам з боку Російської Федерації, що веде війну проти України. Звісно, це пріоритетне завдання. Але для чого взагалі дозволяти подвійне громадянство країні у стані війни? Звісно, публічні відносини громадянства (підданства) завжди породжують значну кількість приватно-правових проблем як майнового, так і немайнового характеру. Зараз можна почути, що потреба у легалізації іноземного громадянства вже давно «назріла». Цікавий факт: проблема «зріла» 30 років, а «дозріла» лише у 2021 р. – саме у рік відкриття ринку купівлі-продажу земель. Також слід звернути увагу на те, що згадані вище законопроекти містять дуже багато обмежень для іноземців. В той же час в них немає жодного слова про землю.

Не даремно зараз українські фермери так відчайдушно опираються скасуванню заборони (Вісник «Фермер України», 2019). Вони знають, що не здатні витримати конкуренцію з іноземцями. Їх господарства, які зараз функціонують на землях, що використовуються на підставі договорів оренди, ризикують рано чи пізно зникнути, коли з'являться нові власники.

А які перспективи України в такому варіанті розвитку подій? Коли кліматичні зміни розгорнуться із справжньою силою, Саудівська Аравія та Китай будуть змушені значно збільшити обсяг постачань продуктів харчування із тепер уже власних заморських володінь в Україні, щоб прогодувати своє населення. А чи вистачить продуктів харчування для населення України? Ми не маємо в цьому жодної впевненості.

Такий сценарій може здатися дуже далеким від сьогодення. Проте це не зовсім так. Наведемо такий приклад. За даними фахівців Національного інституту стратегічних досліджень, станом на 2013 р. імпортозалежність нашої країни за позицією «олія рослинна всіх видів» становить 49 % (Сучасний стан і загрози...). В той же час, за даними міністра аграрної політики станом на 2012 рік, українська олія становила 55 % світового ринку! (Присяжнюк, 2012). Таким чином, на українських полях вирощується соняшник, який у багато разів перевищує внутрішні потреби. І в той же час, половина соняшникової олії імпортується на внутрішній ринок. Тобто вже сьогодні продукція, вирощена в Україні, експортується в таких обсягах, що для задоволення внутрішніх потреб необхідний імпорт такої продукції за завищеними цінами. Отже, продовольча безпека України уже підірвана. І це за умови, що землі сільськогосподарського призначення у повному складі перебувають у власності національних суб'єктів: громадян та держави. А що почнеться, коли власниками стануть іноземці?

Може статися так, що врожаї в Україні, як і зараз, будуть продовжувати бити минулорічні рекорди, а в країні почнеться дефіцит продуктів харчування. Нагадаємо, що в 1933 р. в Україні був нормальний врожай, але в той же час від голоду загинули мільйони людей.

Така перспектива – ніщо інше, як підрив продовольчої безпеки країни. З урахуванням викладеного вище, ми вважаємо, що дії державних службовців, що фактично вчиняються в інтересах іноземних країн, спрямовані на створення можливостей для іноземних фізичних та юридичних осіб

придбати землі сільськогосподарського призначення в Україні, містять ознаки злочину, передбаченого ст. 111 Кримінального кодексу України – державна зрада. Некомпетентність не може бути виправданням, коли ставка у грі – виживання.

Передумови ринку земель. На нашу думку, для запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель в Україні, необхідно досягнути низки передумов. До них належать: кліматичні, правові, економічні, соціальні, психологічні та інформаційні. Поки що жодної із цих передумов не досягнуто.

Моделі ринку земель. Щонайменше з часу прийняття чинного Земельного кодексу України не втрачає популярності обговорення моделей ринку земель. Такі моделі можуть бути дуже різними. Насправді, скільки країн, стільки й моделей.

За словами колишнього Прем'єр-міністра України Олексія Гончарука, він та його команда разом з експертами зі Світового банку прорахували 25 сценаріїв, за якими можна відкрити ринок землі (Україна має створити умови...). Проте, відповідно до установчих документів Світового Банку, серед цілей його діяльності відсутній захист національних інтересів України.

На наше переконання, ніяка модель, намальована на папері, або навіть виготовлена завдяки дарам діджиталізації, не працюватиме, якщо вона не побудована на фундаменті фізичної реальності. Ось фактори, що складають цю реальність: скорочення сільськогосподарських угідь на Землі внаслідок кліматичних змін; цінні ґрунти України; стабільні геологічні умови; низькі ціни на землю; поля, більші, ніж в Америці (Неупереджений погляд, 2018: 42); власники, повністю усунуті від сіль-

ського господарства; слабка держава; вчасна реформа місцевого самоврядування; тотальна корупція; дезінформоване суспільство. Ось складові формули успіху. Тільки цей успіх не має жодного стосунку до України.

Можна вигадати 25, 250 чи 2 500 сценаріїв. Насправді сценаріїв лише один: втрата Україною контролю над власними земельними ресурсами та припинення права власності на землю Українського народу, що порушує частину першу ст. 13 Конституції України.

У статті із земельного права ми не випадково присвятили так багато уваги даним природничих наук. Українські представники природничих наук правильно відзначають, що одна із основних проблем сучасної науки – міждисциплінарні бар'єри (Мартинюк, Темурьянц, Владимирский, 2008: 165). З цього приводу наведемо слова Ервіна Чарграффа – американського біофізика єврейського походження родом із Буковини: «Надмірне дроблення уявлення про природу, що часто призводить до його повного зникнення, робить світ схожим на Хитуна-Бовтуна, якого не вдалося зібрати...такий світ може стати ще більш некерованим в міру того, як від Континууму Природи будуть відламуватись – «з метою більш детального вивчення» – шматочки все дрібніше і дрібніше». Його слова дуже влучно характеризують стан сучасної науки: у гонитві за спеціалізацією, що має поглибити знання про предмет дослідження, вчені втрачають розуміння цілого. Дослідження такого складного об'єкта, як ринок земель в Україні, вимагає комплексного підходу. Тому виникає необхідність використання даних різних наук: правознавства, економіки, соціології, агрономії, географії, геології, кліматології, тощо.

31.03.2020 р. було ухвалено Закон України № 552-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», яким було скасовано заборону. Закон набуває чинності 1.07.2021 р. Проте скасування заборони жодним чином не впливає на викладене вище. У статті, присвяченій ринку земель, ми навіть не торкаємося змісту цього закону, оскільки у світлі обставин, викладених вище, зміст закону має другорядне значення.

Звичайно, законом визначається певна модель ринку земель. І до його положень в нас є декілька серйозних зауважень. Навіть більше: лише за 2 місяці із часу його ухвалення Верховною Радою України вже було ухвалено деякі закони, що значною мірою нівелюють обмеження, визначені у першому законі. І це лише підтверджує наші попередні висновки. Проте положення згаданих законодавчих актів вимагають окремого дослідження, яке буде здійснено нами в наступних публікаціях.

Висновки і перспективи.

Право власності на землю Українського народу, визначене Конституцією України, може мати різноманітні прояви на практиці. Одним із них є прийняття Верховною Радою України рішення щодо заборони відчуження земель сільськогосподарського призначення. Визначення юридичної долі земельних ділянок – це справа, яка стосується всього Українського народу, а не лише власників земельних ділянок.

Власники землі економічно слабкі та глибоко дезінформовані. Їх переважна більшість повністю усунута від сільського господарства. Історія земельної реформи після приватизації землі – це історія зменшення прав

власників на користь орендарів. Тому дозвіл відчуження земельних ділянок за таких умов – це не поновлення прав власників, а створення сприятливих умов для позбавлення власників їх власності, що буде логічним завершенням земельної реформи.

Державна політика спрямована не на підтримку національного аграрного товаровиробника, а на його знищення. Органи місцевого самоврядування неспроможні вирішувати завдання, які потребують глобального бачення, такі, як розпорядження землями сільськогосподарського призначення в Україні.

Загальний стан правопорядку та його стан у сфері земельних відносин не дозволяє навіть вести мову про скасування заборони відчуження земель сільськогосподарського призначення. Особливу небезпеку становить організована злочинність – рейдерство, яке набуло у сфері земельних відносин небачених раніше розмірів і лише посилюється. Вплив корупції на земельні відносини вкрай згубний. Високий рівень корупції робить Україну беззахисною перед експансією іноземців.

Наразі в Україні функціонує розвинутий ринок оренди землі. Серед орендарів велика доля іноземних інвесторів. Незважаючи на рекордні врожаї та високі позиції України серед експортерів продуктів харчування, селяни бідні, а сільська місцевість у занепаді. Зростання виробництва та експорту не підвищує життєвий рівень громадян, не сприяє розвитку країни. Іноземні інвестиції згубно впливають на економіку України.

Ринок земель повинен розглядатися в контексті кліматичних змін на Землі. В цьому світлі українські землі набувають стратегічного значення у глобальному вимірі. На планеті відбувається

процес втрати сільськогосподарських угідь одночасно із зростанням населення. Тому багаті іноземні країни планують придбання земель в Україні. Таким чином, виникає загроза продовольчій безпеці України, адже вже сьогодні більшість сільськогосподарської продукції експортується в інтересах приватних осіб. Публічні інтереси ніяким чином не забезпечуються.

За умов, що склалися на даний час, скасування заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення призведе до втрати землі як природного ресурсу для України, Українського народу та власників земельних ділянок, що також становить загрозу національній безпеці та порушує право власності на землю Українського народу.

Подальший розвиток законодавства України у сфері відчуження земель сільськогосподарського призначення та наслідки такої правотворчості стануть предметом наступних наукових досліджень.

Список використаних джерел

1. Конституція України. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141 (з наступними змінами та доповненнями).
2. Кулинич П.Ф. Земля і Конституція. URL: www.ulti.kiev.ua (дата звернення: 12.03.2021 р.).
3. Кулинич П.Ф. Правові проблеми земельної реформи в Україні. Правова держава. Київ, 1998. Вип. 9. С. 224–225.
4. Конституція України: наук.-практ. коментар. Харків: Право, Київ: Видавничий дім «Ін Юре». 2003.
5. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. Київ: Алерта, ЦУЛ. 2011. 678 с.
6. URL: <https://land.gov.ua/infohrafika-struktura-ukrainskykh-zemel-ta-spivvidnoshennia-kilkosti-chornozemiv-v-ukraini-ta-inshykh-ievropeiskykh-krainakh/> (дата звернення: 12.03.2021 р.).
7. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 413 «Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними». Офіційний вісник України. 2017. № 51. Стр. 14. Ст. 1569.
8. Про Основні напрямки державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки: постанова Верховної Ради України. Відомості Верховної Ради України. 1998. № 38. Ст. 248.
9. Забелышенский А.А. Природоохранительная функция советского земельного права. Свердловск, 1982. 43 с.
10. Експорт товарів і послуг України. Загальні підсумки 9 місяців 2019 року. Міністерство розвитку економіки торгівлі та сільськогосподарства України. URL: <http://www.me.gov.ua> (дата звернення: 12.03.2021 р.).
11. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 р. № 1529/99. Офіційний вісник України. 1999. № 49. Стр. 11. Ст. 2400.
12. Про колективне сільськогосподарське підприємство: Закон України від 14.02.1992 р. № 2114-XII. Відомості Верховної Ради України. 1992. № 20. Ст. 272.
13. Левчук Н. Мораторій: to be or not to be? Юридична газета. 14.08.2018 р. № 32–33. С. 14–15.
14. Ковальський В. Вкласти у протекцію. Land lord. № 12 (38). Грудень 2018 р. С. 12–17.
15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удо-

- сконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 р. № 2498-VIII. Голос України від 29.08.2018. № 160.
16. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5.06.2003 р. № 899-IV (з наступними змінами та доповненнями). Голос України від 08.07.2003 р. № 124.
17. Зауваження до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» (реєстраційний № 6049-д) С. 4. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=63222 (дата звернення: 27.03.2021 р.).
18. Голян В. Земельна децентралізація як інституціональний бар'єр земельного переділу. URL: https://dt.ua/macrolevel/zemelna-decentralizaciya-yak-institucionalniy-bar-yer-zemelnomu-peredilu-273037_.html (дата звернення: 27.03.2021 р.).
19. Даниленко Б.В. Стале використання несільськогосподарських угідь земель сільськогосподарського призначення в Україні: актуальні проблеми та шляхи їх вирішення. Часопис Київського університету права. 2014. № 4. С. 214–220.
20. Антирейдерство. Захист агробізнесу. Київ: Видавничий дім «КИЙ», 2017. 176 с.
21. Голова Верховного суду: залякувати суддів перезавантаженням – не реформа. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/30220044.html> (дата звернення: 27.03.2021 р.).
22. Покутній О. Рейдери та земля: чому українські аграрії стають жертвами свавілля? Юридична газета. 14.08.2018 р. № 32–33. С. 22–23.
23. Фермерское хозяйство вернули хозяину. Время. № 102. С. 7.
24. Кому принадлежат крупнейшие агрохолдинги Украины. URL: biz.censor.net.ua/resonance/3104454/komu_prinadlejat_krupneyishie_agroholdingi_ukrainy (дата звернення: 27.03.2021 р.).
25. Неупереджений погляд. Land lord. № 12 (38). Грудень 2018 р. С. 41–47.
26. Перспективи майбутнього. Land lord. № 12 (38). Грудень 2018 р. С. 102–105.
27. Дикаленко М. Срібне золото. Land lord. № 12 (38). Грудень 2018 р. С. 68–73.
28. За 20 років середня врожайність пшениці в Україні зросла на 44 % – USDA. URL: <http://www.agriagency.com.ua/events/11815.html> (дата звернення: 29.03.2021 р.).
29. Медведев Ю.Э. Во избежание эпиллога. Москва: Знание, 1987. 189 с.
30. Кондратьев К.Я. Глобальный климат и его изменения. Ленинград: Наука, 1987. 231 с.
31. Борозенкова И.И., Будько М.И., Бютнеридр Э.К. Предстоящие изменения климата: Совместный советско-американский отчёт о климате и его изменениях. Ленинград: Гидрометеиздат, 1991. 271 с.
32. Рябова Е. Будущее земли – наводнения: изменения климата Земли. В мире науки. 2006. № 4. С. 70–72.
33. Майкл Манн. Удар хоккейной клюшкой. В мире науки. 2012. № 5. С. 70–73.
34. Сигнал до відступу: полярна крига в Арктиці тане швидше, ніж прогнозували кліматичні моделі. Чому? Український тиждень. 2011. № 41. С. 60–61.
35. Джон Кэри. После потопы. В мире науки. 2012. № 3. С. 58–62.
36. Ключев Н.Н. Климатические изменения в мире социальных контрастов. Экология и жизнь. 2008. № 8. С. 14–16.
37. We are losing the race': UN secretary general calls climate change an 'emergency'.

- URL: <https://www.theguardian.com/environment/2019/sep/18/un-secretary-general-climate-crisis-trump> (дата звернення: 29.03.2021 р.).
38. URL: <https://languages.oup.com/word-of-the-year/2019/> (дата звернення: 29.03.2021 р.).
39. Офіційно: агрохолдинг Мрія переходить к новому собственнику. URL: <http://brandstory.com.ua/oficialno-agroholding-mriya-perexodit-k-novomu-sobstvenniku/> (дата звернення: 02.04.2021 р.).
40. Китайська навала: навіщо в Україну запрошують 30 тисяч китайців? Національний корпус. 2018. № 6. С. 5.
41. Атлас мира: Энциклопедия: Пер. с англ. / Гл. ред. Е. Мирска. Лондон. Дорлинг Киндерсли. Москва: Слово. SLOVO. 1999. 338 с.
42. Desertification, explained. URL: <https://www.nationalgeographic.com/environment/habitats/desertification/> (дата звернення: 02.04.2021 р.).
43. Какие иностранные агрохолдинги обрабатывают земли в Украине. URL: <https://biz.censor.net.ua> (дата звернення: 02.04.2021 р.).
44. Вісник «Фермер України». Всеукраїнська газета асоціації фермерів та приватних землевласників України. № 19–20, 1–31.10.2019 р.
45. Сучасний стан і загрози продовольчій безпеці України. URL: http://www.niss.gov.ua/public/File/2015_analit/prodovolcha_bezpeka.pdf (дата звернення: 02.04.2021 р.).
46. Присяжнюк Микола: Держава зацікавлена у розширенні географії експорту соняшникової олії. Повідомлення прес-служби Мінагрополітики від 24.07.2012. URL: <http://www.minagro.gov.ua/node/199> (дата звернення: 02.04.2021 р.).
47. Кримінальний кодекс України: Закон України від 5.04.2001 р. № 2341-III. Голос України. № 107.
48. Україна має створити умови, щоб у разі відкриття ринку у фермерів була можливість купити земельну ділянку. Олексій Гончарук. URL: <https://www.kmu.gov.ua> (дата звернення: 02.04.2021 р.).
49. URL: <https://www.worldbank.org/en/about/articles-of-agreement/ibrd-articles-of-agreement/article-I> (дата звернення: 02.04.2021 р.).
50. Мартынюк В.С., Темурьянц Н.А., Владимирский Б.М. У природы нет плохой погоды: космическая погода в нашей жизни. Киев: Издатель В.С. Мартынюк, 2008. 212 с.
51. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. Відомості Верховної Ради України. 2020. № 20. Стр. 13. Ст. 142.

References

1. Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy (1996). № 30. St. 141 (z nastupnyymy zminamy ta dopovnenniamy) (in Ukrainian).
2. Kulynych, P.F. Zemlia i Konstytutsiia [Land and Constitution]. Available at: www.ulti.kiev.ua. (in Ukrainian).
3. Kulynych, P.F. (1998). Pravovi problemy zemelnoi reformy v Ukraini [Legal problems of land reform in Ukraine]. Pravova derzhava, 9: 224–225 (in Ukrainian).
4. Konstytutsiia Ukrainy: nauk.-prakt. komentar [Constitution of Ukraine: scientific-practical commentaries] (2003). Kharkiv: Pravo, Kyiv: Vydavnychiy dim «In Yure», 69 (in Ukrainian).
5. Miroshnychenko, A.M. (2011). Zemelne pravo Ukrainy: pidruchnyk [Land law of Ukraine: textbook]. Kyiv: Alerta, TsUL, 148 (in Ukrainian).
6. Available at: <https://land.gov.ua/infohrafika-struktura-ukrainskykh-zemel-ta-spivvidnoshennia-kilkosti-chornozemiv-v-ukraini-ta-inshykh-ievropeyskykh-krainakh/> (in Ukrainian).
7. Stratehiia udoskonalennia upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoi vlas-

- nosti ta rozporiadzhennia nymy [Strategy of improvement of mechanism management of land use and protection of agricultural lands of state property and disposal of these lands]: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy 07.06.2017 № 413 «Deiaki pytannia udoskonalennia upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoi vlasnosti ta rozporiadzhennia nymy». Ofitsiinyi visnyk Ukrainy (2017), 51, 14, 1569 (in Ukrainian).
8. Pro Osnovni napriamky derzhavnoi polityky Ukrainy u haluzi okhorony dovkilia, vykorystannia pryrodnykh resursiv ta zabezpechennia ekolohichnoi bezpeky [On main directions of state policy of Ukraine in the sphere of protection of environment, development of natural resources and provision of a safe environment] (1998): Postanova Verkhovnoi Rady Ukrainy. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 38, 248. (in Ukrainian).
9. Zabelyshenskyi, A.A. (1982). Pryrodookhranytelnaia funktsiia sovetskoho zemelnogo prava. Sverdlovsk, 43 (in Russian).
10. Eksport tovariv i posluh Ukrainy. Zahalni pidsumky 9 misiatsiv 2019 roku [The export of goods and services in Ukraine by 9 months of 2019]. Ministerstvo rozvytku ekonomiky tohrivli ta silskoho hospodarstva Ukrainy. Available at: <http://www.me.gov.ua> (in Ukrainian).
11. Pro nevidkladni zakhody shchodo pryskorennya reformuvannia ahrarnoho sektora ekonomiky [On the urgent measures on acceleration of the reform of agrarian sector of economy] (1999): Ukaz Prezydenta Ukrainy 03.12.1999 № 1529/99. Ofitsiinyi visnyk Ukrainy, 49, 11, 2400 (in Ukrainian).
12. Pro kolektyvne silskohospodarske pidpriiemstvo [On the collective agricultural enterprise] (1992): Zakon Ukrainy 14.02.1992 № 2114-XII. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 20, 272 (in Ukrainian).
13. Levchuk, N. (2018). Moratorii: to be or not to be? [The restriction on sale of land: to be or not to be?]. Yurydychna hazeta, 32–33: 14–15 (in Ukrainian).
14. Kovalskyi, V. (2018). Vklasty u protektsiiu [To invest in protection]. Land lord, 12 (38): 12–17 (in Ukrainian).
15. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vyrishennia pytannia kolektyvnoi vlasnosti na zemliu, udoskonalennia pravyl zemlekorystuvannia u masyvakh zemel silskohospodarskoho pryznachennia, zapobihannia reiderstvu ta stymuliuvannia zroshennia v Ukraini [On Amendments to the legislative acts of Ukraine on the solutions of the problems of collective property on land, the improvement of rules of land use in massive of agricultural lands, prevention of corporate raiding and stimulation of irrigation in Ukraine] (2018): Zakon Ukrainy 10.07.2018 № 2498-VIII. Holos Ukrainy, 160. (in Ukrainian).
16. Pro poriadok vydilennia v naturi (na mistsevosti) zemelnykh dilianok vlasnykam zemelnykh chastok (paiv) [On the order of selection on the locality of land parcels to the owners of corporate rights on the land of enterprise] (2003): Zakon Ukrainy 05.06.2003 № 899-IV (z nastupnymy zminamy ta dopovnenniamy). Holos Ukrainy, 124. (in Ukrainian).
17. Zauvazhennia do proektu Zakonu Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vyrishennia pytannia kolektyvnoi vlasnosti na zemliu, udoskonalennia pytannia kolektyvnoi vlasnosti na zemliu, udoskonalennia pravyl zemlekorystuvannia u masyvakh zemel silskohospodarskoho pryznachennia, zapobihannia reiderstvu ta stymuliuvannia zroshennia v Ukraini» [The remarks to the bill On Amendments to the legislative acts of Ukraine on the solutions of the problems of collective property on land, the improvement of rules of land use in massive of agricultural lands, prevention of corporate raiding and stimulation of irrigation in Ukraine] (reiestratsiinyi № 6049-d). Available at: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=63222 (in Ukrainian).

18. Holian, V. Zemelna detsentralizatsiia yak instytutsionalnyi barier zemelnogo peredilu [The land decentralization as a barrier for land redistribution]. Available at: <https://dt.ua/macrolevel> (in Ukrainian).
19. Danylenko, B.V. (2014). Stale vykorystannia nesilskohospodarskykh uhid zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: aktualni problemy ta shliakhy yikh vyrishennia [The sustainable land management of non agricultural lands of agricultural lands in Ukraine: the actual problems and the ways to solve them]. Chasopys Kyivskoho universytetu prava, 4: 214–220 (in Ukrainian).
20. Antyreiderstvo. Zakhyst ahrobiznesu [Against corporate raiding. The defence of agricultural business] (2017). Kyiv: Vydavnychiy dim «KYI», 176 (in Ukrainian).
21. Holova Verkhovnoho sudu: zaliakuvaty suddiv perezhivaniam – ne reforma [The Head of Supreme Court: to intimidate judges by restart is not a reform]. Available at: <https://www.radiosvoboda.org/a/30220044.html> (in Ukrainian).
22. Pokutnii, O. (2018). Reidery ta zemlia: chomu ukrainski ahrarii stali zhertvamy svavillia? [Corporate raiders and the land: why Ukrainian agrarian businessmen become the victims of crimes?]. Yurydychna hazeta, 32–33, 22–23 (in Ukrainian).
23. Fermerskoe khoziaistvo vernuly khoziaynu [The farm was returned to his owner]. Vremia, 102: 7 (in Russian).
24. Komu prynadlezhat krupneishye ahrokhodny Ukrainy [Who is the owner of the biggest agrarian companies in Ukraine?]. Available at: biz.censor.net.ua/resonance/3104454/komu_prinadlejat_krupneyshie_agroholdingi_ukrainy (in Russian).
25. Neuperedzhenyi pohliad [The objective look] (2018). Land lord, 12 (38): 41–47 (in Ukrainian).
26. Perspektyvy maibutnoho [The perspectives of the future] (2018). Land lord, 12 (38): 102–105 (in Ukrainian).
27. Dykalenko, M. (2018). Sribne zoloto [The silver gold]. Land lord, 12 (38): 68–73 (in Ukrainian).
28. Za 20 rokiv serednia vrozhaunist pshenytsi v Ukraini zroslo na 44 % – USDA [During 20 years the average productivity of wheat in Ukraine have increased by 44 %. USDA]. Available at: <http://www.agriagency.com.ua/events/11815.html> (in Ukrainian).
29. Medvedev, Y.E. (1987). Vo izbezhanie epilogu [To prevent the epilogue]. Moskva: Znanie, 5 (in Russian).
30. Kondratev, K.Y. (1987). Globalniy klimat i ego izmeneniya [The global climate and its changes]. Leningrad: Nauka (in Russian).
31. Borozenkova, I.I., Budko, M.I. & Byutnerid, E.K. (1991). Predstoyaschie izmeneniya klimata: Sovmestniy sovetско-amerikanskiy otchYot o climate i ego izmeneniyah [The forthcoming climate change: the joint soviet-american report about climate and climate change]. Leningrad: Gidrometeoizdat, 1991 (in Russian).
32. Ryabova, E. (2006). Budushee zemli – navodneniya: izmeneniya klimata Zemli [The future of the Earth – floods: the climate change on the Earth]. V mire nauki, 4: 70–72 (in Russian).
33. Maikl Mann (2012). Udar khokkeinoi kliushkoi [The hockey stick strike]. V myre nauky, 5: 70–73 (in Russian).
34. Syhnal do vidstupu: poliarna kryha v Arktytsi tane shvydshe, nizh prohnozuvaly klimatychni modeli. Chomu? [Signal the retreat: the polar ice is melting faster, than climate models showed. Why?] (2011). Ukrainskyi tyzhden, 41: 60–61 (in Ukrainian).
35. Dzhon Keri (2012). Posle potopa [After the flood]. V mire nauki, 3: 58–62. (in Russian).
36. Klyuev, N.N. (2008). Klimaticheskie izmeneniya v mire sotsialnykh kontrastov [The climate change in the world of social contrasts]. Ekologiya i zhizn, 8: 14–16 (in Russian).
37. We are losing the race: UN secretary general calls climate change an ‘emergency’. Available at: <https://www.theguardian.com> (in English).

38. Available at: <https://languages.oup.com/word-of-the-year/2019/> (in English).
39. Ofytsyalno: ahrokhodyn h Mryia perekhodyt k novomu sobstvennyku [Official: agrarian company Mryia is coming to the new owner]. Available at: <http://brandstory.com.ua> (in Russian).
40. Kytaiska navala: navishcho v Ukrainu zaprosuiut 30 tysiach kytaitsiv? [The Chinese invasion: why are 30 thousands of Chinese invited to Ukraine?] (2018). Natsionalnyi korpus, 6: 5 (in Ukrainian).
41. Atlasmira: Entsiklopediya [Atlas of the World: encyclopedia]: (DorlingKindersli 1999) (in Russian).
42. Desertification, explained. Available at: <https://www.nationalgeographic.com> (in English).
43. Kakie inostrannyye agroholdingi obrabatyvayut zemli v Ukraine [What foreign agrarian companies work in Ukraine]. Available at: https://biz.censor.net.ua/resonance/3125992/kakie_inostrannyye_agroholdingi_obrabatyvayut_zemli_v_ukraine (in Russian).
44. Visnyk «Ferner Ukrainy» [Newspaper Ukrainian farmer]. Vseukrainska hazeta asotsiatsii fermeriv ta pryvatnykh zemlevlasnykiv Ukrainy (2019), 19–20. (in Ukrainian).
45. Suchasnyi stan i zahrozy prodovolchii bezpetsi Ukrainy [The present state and threats to food security of Ukraine]. Available at: <http://www.niss.gov.ua> (in Ukrainian).
46. Prysiashniuk, M.: Derzhava zatsikavlena u rozshyrenni heohrafii eksportu soniashnykovoi olii. Povidomlennia pres-sluzhby Minahropolityky vid 24.07.2012 [The state is interested in increase of export of sun-seed oil. The message of press service of Ministry of agrarian policy]. Available at: <http://www.minagro.gov.ua/node/199>. (in Ukrainian).
47. Kryminalnyi kodeks Ukrainy [Criminal Code of Ukraine] (2001): Zakon Ukrainy 05.04.2001 № 2341-III. Holos Ukrainy, 107. (in Ukrainian).
48. Ukraina maie stvoryty umovy, shchob u razi vidkryttia rynku u fermeriv bula mozhlyvist kupyty zemelnu dilianku, – Oleksii Honcharuk [Ukraine has to create the conditions for farmers that should be able to buy the land lot in the case of start of land market – Oleksii Honcharuk]. Available at: <https://www.kmu.gov.ua> (in Ukrainian).
49. Available at: <https://www.worldbank.org/en/about/articles-of-agreement/ibrd-articles-of-agreement/article-I> (in Ukrainian).
50. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia [On amendments to the legislation of Ukraine concerning conditions of transactions with agricultural lands] (2020): Zakon Ukrainy 31.03.2020 № 552-IX. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 20, 13, 142 (in Ukrainian).
51. Martyniuk, V.S., Temuriants, N.A. & Vladymyrskyi, B.M. (2008). U pryrody net plokhoi pohody: kosmycheskaia pohoda v nashei zhyznny [The nature has no bad weather: the cosmic weather in our lives]. Kyev: Yzdatel V.S. Martyniuk, 212 (in Russian).

B.V. Danylenko (2021). LAND MARKET: THE PERSPECTIVES FOR UKRAINE AND UKRAINIANS. *Law. Human. Environment*, 12(1): 52-74.

<https://doi.org/10.31548/law2021.01.007>.

Summary. Since 2001, the time when Land code of Ukraine was adopted and the campaign of land privatization was held, the restriction for sale of agricultural lands is in force. In 2019 new Ukrainian government announced the end of restriction and the opening of land market in 2020.

The author examines the present state of land relations in Ukraine to make the conclusion whether Ukraine is ready for land market. Ukraine has one of the best agricultural lands in the

world. They occupy 70 % of the territory of the country. The percentage of arable lands is the highest in the world – more than 50 %. Land reform in Ukraine was started in 1991 and is still not finished. As a result of reform peasants became owners of most of agricultural lands. So land market is a crucial theme for the country.

Despite of the fact, that citizens are owners of land parcels, most of them are removed from agriculture. Tenants are those, who really have the profit. Big profit. Owners get low rent and know nothing about the real cost of their own land, the crops, that raise constantly and the money they bring. A big part of tenants are foreign companies. Such foreign investments, unfortunately, bring nothing for the economy of Ukraine.

The government does not protect national agriculture. In opposite, it ruins it. Before privatization the owners of agricultural land were companies based on cooperation. Due to administrative pressure they were destroyed by privatization of land. New owners instantly became the victims of tenants. Now the reform of self government is held in Ukraine. It provides the amalgamation of villages and transmission of powers from the state to local authorities. This will result in loss of land resources by local people.

The climate change is crucial theme for agriculture. Population on the planet grows but agricultural lands constantly disappear. In this context Ukrainian lands have strategic value in global scale. It may seem incredibly, but issues of climate change and land market are never examined together in Ukraine. But they are examined in such way by countries, that have not enough land resources but enough money to buy them. This brings us to the other important issue – the food security. Even now 90 % of crop is exported abroad. Internal market is not provided sufficiently by domestic agriculture. Ukraine is number one in the world in production of sunflower-seed oil, but we still have to import it! What does it mean? It means that crops are controlled only by private persons in private interests. Public interests are not provided. The perspective of acquisition of land by foreign countries in such situation is threatening for the country.

The rule of law in Ukraine is not working. The court system is weak, corrupted and politically influenced. The right of property has not enough respect in society. Business works illegally. The latter is used by the organized crime, especially in agricultural business. The organized crime in this sphere is stronger than ever.

As a result of conducted research, the author makes conclusion, that Ukraine presently is not ready for land market.

Keywords: land, climate, market, investments, corruption, food security
