

*В. Ф. Жаренко, канд. юрид. наук, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
та банківського права ДВНЗ “Українська академія банківської справи
Національного банку України”*

ЩОДО ПЕРСПЕКТИВИ ПРАВОВОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Стаття присвячена проблематиці законодавчого врегулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні на основі аналізу положень проекту Закону України “Про ринок земель”.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, державна спеціалізована установа, органи місцевого самоврядування, сільськогосподарське підприємство.

Постановка проблеми. Вирішальне значення у розвитку вітчизняного сільськогосподарського виробництва, ринку продовольчих товарів, зокрема в частині фінансового забезпечення його потреб, має широке запровадження кредитування (з визначенням пріоритету середньострокового і довгострокового) сільськогосподарських товаровиробників під іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. В той же час з дня набрання чинності Земельним кодексом України (1 січня 2002 року) Верховною Радою України застосовується і до цього часу діє мораторій на вільний обіг земель сільськогосподарського призначення, що унеможливило застосування іпотеки земель вказаної категорії. Зокрема, пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України (з урахуванням внесених змін) передбачено, що до набрання чинності законами України про Державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року, не допускається: купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання), які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та

вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

В інформаційному бюлетені Держземагентства України “Земельна реформа” (травень 2011 р.) опублікований для обговорення законопроект “Про ринок земель”. Як зазначається у преамбулі проекту закону, він визначає правові та економічні засади організації і функціонування ринку земель, а також порядок проведення земельних торгів, спрямований на регулювання ринку земель як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. Розглянемо окремі положення проекту закону щодо першої категорії земель.

Відповідно до ч. 1 ст. 22 Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, в тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. При приведенні у майбутньому діючого земельного законодавства до законодавства про ринок земель слушно врахувати визначення поняття, запропонованого П. Ф. Кулиничем, який пропонує визнавати землями сільськогосподарського призначення такі, що розташовані за межами населених пунктів, надані громадянам та юридичним особам для використання, головним чином, як сільськогосподарських угідь з метою вирощування сільськогосподарських культур та як операційного базису для розміщення допоміжної сільськогосподарської виробничої та землеохоронної інфраструктури, а також землі, призначені для цих цілей (землі запасу).

¹© В. Ф. Жаренко, 2012

За проектом закону об'єктами ринку є земельні ділянки державної або комунальної власності відповідного цільового призначення та виду використання в межах певної категорії земель, в тому числі з розташованими на них об'єктами, що підлягають приватизації; земельні ділянки відповідного цільового призначення та виду використання в межах певної категорії земель, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, або частки у праві спільної власності на земельні ділянки; земельні частки (паї); право оренди земельної ділянки на встановлений строк оренди або право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій); частки у праві спільної власності на землю.

Як передбачено статтею 12 проекту закону, земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть набувати у власність за цивільно-правовими угодами лише: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту чи займаються веденням сільськогосподарського товарного виробництва; фермерські господарства, створені відповідно до закону; держава в особі державної спеціалізованої установи чи територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування.

Проект закону зберіг діюче положення Земельного кодексу (ст. 22) щодо неможливості придбання у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними особами. В той же час немотивованим, на нашу думку, положенням проекту є визначення із числа юридичних осіб, які мають право на придбання у власність земельних ділянок вказаної категорії, тільки фермерського господарства, що позбавляє цього права юридичних осіб інших організаційно-правових форм (господарських товариств, приватних підприємств), які на сьогодні домінують за кількістю використовуваних для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на умовах оренди земель сільськогосподарського призначення. Згідно з ч. 3 ст. 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення передаються у власність чи надаються у користування юридичним особам – сільськогосподарським підприємствам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без виділення якихось окремих організаційно-правових форм цих підприємств.

Слід погодитись з авторами проекту, що продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності (права оренди), не наданих у користування, на яких відсутні будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомого майна, здійснюються виключно на конкурентних засадах (аукціонах), крім випадків, встановлених Земельним кодексом України.

Проект закону передбачає обмеження щодо граничних площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Гранична максимальна загальна площа земельних ділянок у приватній власності однієї особи для використання у вищевказаних цілях в межах природно-сільськогосподарської зони (гірської області) складає: Полісся – 1500 га, Лісостеп – 1750 га, Степ, Степ посушливий, Сухий степ – 2100 га, Карпатська гірська область – 900 га, Кримська гірська область – 1100 га, що в межах сім'ї чи родинної групи дозволить мати у власності значні площі земель зазначеної категорії. З іншого боку, встановлені обмеження потребують додаткового законодавчого обґрунтування.

Суперечливими і необґрунтованими з точки зору відповідності Конституції України, Цивільному та Земельному кодексам України є положення статті 22 проекту, відповідно до якої перше переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у власності громадян та юридичних осіб, або права на неї, за ціною, визначеною її власником для продажу, має державна спеціалізована установа, а при відмові від придбання земельної ділянки зазначеною спеціалізованою установою друге переважне право на її придбання має відповідна сільська, селищна, міська рада за місцем розташування земельної ділянки. Третє переважне право на придбання земельної ділянки має користувач цією земельною ділянкою, при відсутності бажання у якого придбати земельну ділянку четверте переважне право на її придбання отримують власники суміжних земельних ділянок. Можна припустити, що за умови прийняття норми такого змісту, держава фактично здійснить деприватизацію земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих у власність більш ніж 6 мільйонам громадян України після проведеного паювання земель вказаної категорії. Слід при цьому зазначити, що проект закону не передбачає належних гарантій захисту економічних

інтересів громадянам-власникам при продажу ними земельних ділянок державі чи територіальній громаді в особі відповідних органів. Не можна допустити порушень охоронюваних Конституцією та іншими законами України прав приватної власності на земельні ділянки, зокрема через неврегульованість належним чином питань щодо ціни продажу землі, забезпечення вільного вибору власником земельної ділянки покупця та інших, пов'язаних із забезпеченням державою конституційних гарантій власникам земельних ділянок.

Враховуючи інтереси територіальних громад, доцільно надати певні преференції органам місцевого самоврядування – сільським, селищним, міським радам у придбанні земельних ділянок сільськогосподарського призначення та вирівняти їх у праві переважного придбання земельних ділянок вказаної категорії із державною спеціалізованою установою, для чого внести відповідні зміни (доповнення) у норми, що регулюють повноваження зазначених органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” та Земельного кодексу України.

З метою забезпечення рівності прав учасників ринку земель сільськогосподарського призначення, економічних інтересів землекористувачів, які тривалий час успішно здійснюють сільськогосподарську діяльність на орендованих ними землях вказаної категорії, необхідно, на нашу думку, визначити рівне переважне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення разом з двома вищеназваними суб'єктами ринку землі.

Позитивним положенням проекту закону, на наш погляд, є заборона зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, придбаних із земель державної та комунальної власності. Було б доцільним ввести подібну заборону і щодо земель зазначеної категорії придбаних у фізичних і юридичних осіб приватного права.

Висновки. В цілому проект Закону України “Про ринок земель” є важливою та оптимальною основою для створення на його базі досконалого закону в інтересах всіх учасників майбутнього ринку земель, у першу чергу земель сільськогосподарського призначення. Враховуючи складність проблеми регулювання ринку земель зазначеної категорії, а також нагальну потребу в консолідації

парцельованих сільськогосподарських угідь та розвитку сільськогосподарської інфраструктури, доцільно розглянути можливість прийняття окремого спеціального Закону України “Про ринок земель сільськогосподарського призначення”.

Список літератури

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
2. Про місцеве самоврядування в Україні [Електронний ресурс] : закон України від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
3. Земельний кодекс України: чинне законодавство із змінами та доповненнями на 2 вересня 2011 року: (Відповідає офіційному текстові). – К. : Алерта ; ЦУЛ, 2010. – 96 с.
4. Земельна реформа // Інформаційний бюлетень, травень 2011 р.
5. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні [Текст] : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук ; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України / П. Ф. Кулинич. – Київ, 2012. – 39 с.

Отримано 08.02.2012

Анотація

Стаття посвячена проблематиці законодавчого урегулювання ринка земель сільськогосподарського призначення в Україні на основі аналізу положень проекту Закону України “О ринке земель”.

Summary

The article is devoted problematiци of legislative settlement of market of earths of the agricultural setting in Ukraine on the basis of analysis of positions of project of law of Ukraine “About the market of earths”.