

С.М. Толкач,

ст. викладач кафедри історії та теорії
держави і права, конституційного та
адміністративного права ЧДІПСТП

ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Питання продажу земель сільськогосподарського призначення носить досить актуальний характер. Законом України "Про державний бюджет на 2008 р. та про внесення змін до деяких законодавчих актів України", який набрав чинності з 1 січня 2008 року, внесені зміни в діюче земельне законодавство України. Цей закон передбачає механізм продажу та передачу в оренду земельних ділянок, у тому числі і земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Земля – це в першу чергу товар, а землі сільськогосподарського призначення – це товар, який приваблює інвесторів як національних, так і зарубіжних. Слід зрозуміти значення терміну інвестиція.

Інвестиція – це всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, внаслідок чого створюється прибуток або досягається соціальний ефект. Інвестиції можуть носити внутрішній та зовнішній характер. Щодо внутрішніх інвестицій, то це такий напрямок діяльності, коли цінності вкладаються інвесторами своєї держави, в тому числі безпосередньо державою. Відносно зовнішніх інвестицій, то цей напрямок діяльності передбачає вкладення цінностей зарубіжними інвесторами. Отже, проводячи інвестиційну діяльність, інвестор перш за все має на увазі отримання прибутку від землі, а також розраховує рентабельність такого вкладення, для цього органами місцевого самоврядування потрібно провести інвентаризацію земельних ділянок, в які будуть вкладатись інвестиції. Після відміни мораторію буде здійснюватись продаж земельних ділянок через земельні торги. Земельні торги включають у себе продаж земельних ділянок на конкурентних засадах у формі аукціону або конкурсу.

Що стосується земельного аукціону, то він передбачає конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найбільшу ціну за земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Якщо говорити про земельний конкурс, то це конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найвигідніші умови придбання і використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.

Тому потрібно розробити і затвердити Положення про тимчасовий продаж земельних ділянок на конкурентних засадах, який був би рекомендований для використання органами місцевого самоврядування та районними адміністраціями області. Продаж землі буде здійснюватись на підставі експертної оцінки землі. З 1 січня 2008 року експертна оцінка буде відправною точкою для початку торгів. Існуючий механізм експертної грошової оцінки всіх категорій земельних ділянок був затверджений Постановою Кабінету Міністрів від 11 жовтня 2002 р. Як

показує практика міст України, де земельні торги вже проводяться, кінцева ціна продажу земельної ділянки перевищує експертну оцінку.

Сьогодні у владних структурах існує дві основні думки щодо продажу землі. Одні вважають, що землі сільськогосподарського призначення вільно продавати не можна, бо це призведе до її концентрації в руках "латифундистів", що перешкоджатиме інтересам населення і держави. Інші є категоричними противниками мораторію на продаж землі, адже цивілізований ринок передбачає власника, а власник повинен мати можливість розпоряджатись землею.

Для відміни мораторію практично все готове. Після прийняття Закону України "Про бюджет на 2008 р." продаж земельних ділянок буде здійснювати тільки центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів – Державний комітет України з земельних ресурсів.

Продовжуючи мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2008 року, Верховна Рада України постановила, що торгівлю земельними ділянками та паями дозволить за умовою вступу в силу Законів України "Про державний земельний кадастр" та "Про ринок землі". Однак, щоб ці закони запрацювали, треба прийняти кілька десятків нормативно-правових актів про порядок збору інформації, реєстрацію земельних ділянок, надання інформації, відповідальність тих, хто буде реєструвати земельні ділянки.

Відсутність системи єдиного земельного кадастру є головним каменем спотикання на шляху до вільної купівлі продажу земель, тому прийняття закону буде найважливішим кроком до формування ринку землі.

Кадастр являє собою систематизовану інформацію про земельні ділянки та все, що на них розміщено. Сюди ж включається кадастровий номер земельної ділянки, його координати, адреса (місце розміщення), площа, цільове призначення, грошова оцінка, дані про забруднення, якість ґрунту. В його картографічну частину входять індексна карта та кадастровий план з контурами та індивідуальними номерами ділянок.

При відсутності системи земельного кадастру неможливе адекватне ціноутворення на ринку землі, тому прийняття такого закону носить достатньо важливе значення.

Державний комітет з земельних ресурсів прийняв постанову про створення автоматизованої системи земельного кадастру у 1997 році. У 2004 році Всесвітній банк відкрив кредитну лінію майже на 200 млн. доларів для реалізації Проекту з видачі державних актів на землю та розвиток системи кадастру.

У 2007 році Держкомзем оголосив про завершення роботи по створенню автоматизованої системи земельного кадастру, але така база даних про земельні ділянки може запрацювати тільки після прийняття Закону України "Про державний земельний кадастр".

Повноваження по веденню кадастру розділених між Держкомземом та місцевою владою. У віданні місцевої влади – ведення земельно-кадастрової документації, в тому числі реєстрація державних актів на землю. Це один із головних недоліків закону, тому що у більшості населених пунктів немає належного рівня спеціалістів і таким чином це може призвести до суперечливості даних, що зменшує позитивні моменти прийняття закону.

Створюючи автоматизовану систему земельного кадастру, фахівці зіткнулися з фактами спотворення інформації про земельні ділянки. Деякі ділянки були зареєстровані там, де вони не можуть знаходитись, у деяких виявилось по кілька власників. Тому, на нашу думку, прийняття Закону України "Про державний земельний кадастр" спростить доступ інвесторів до даних про земельні ділянки.

Література

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – Ст. 2038.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №40-44. – Ст. 356.
3. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія. – К., 2006. – С. 95-96.
4. Кулинич П.Ф. Консолідація сільськогосподарських земель в Україні (правові проблеми) // Право України. – 2004. – №5. – С.45-50.
5. Кулинич П.Ф. Правові проблеми розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринку в Україні: Наукова доповідь / Відповід. редактор Ю.С. Шемшученко. – К., 2005. – С.55-67.