

Толкач С.М.,

ст. викладач кафедри права України
Чернігівського інституту інформації,
бізнесу і права МНТУ

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБОРОНІ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Стаття 14 Конституції України встановлює, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Одним із складових економічного потенціалу кожної держави є землі сільськогосподарського призначення, тому питання їх раціонального використання та охорони здебільше набувають актуальності та особливої уваги як з боку законодавчого урегулювання, так і фактичного землекористування.

Земельне законодавство регламентує, що ця категорія земель є основним засобом виробництва в сільському господарстві, джерелом виробництва продуктів харчування та продовольчої сировини, тому землі сільськогосподарського призначення визначено як пріоритетна категорія земель.

Сьогодні глобалізаційні процеси відбуваються у всіх сферах суспільного життя в Україні, у тому числі і в економіці. Глобалізація вітчизняної економіки опосередковується вкладенням іноземного капіталу в економіку України. До об'єктів, привабливих для проведення інвестиційної політики, належать землі сільськогосподарського призначення.

Одним із засобів досягнення балансу інтересів у різних сферах суспільних відносин є обмеження прав на землю, які визначають межі здійснення прав на землі сільськогосподарського призначення. Оскільки дослідження межі здійснення інвесторами прав на землі сільськогосподарського призначення не проводились, то це призвело до настання певних негативних наслідків. Інвестиційне законодавство містить як суперечливі, так і застарілі в умовах сьогодення приписи щодо обмежень прав інвесторів на землі сільськогосподарського призначення. За обсягом обмежень розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення такі обмеження можна поділити на непрямі і прямі.

Під непрямими слід розуміти такі обмеження власника земельної ділянки, які не позбавляють його повністю правомочності розпорядження належною йому на праві власності земельною ділянкою. Він лише стикається в цих випадках із зниженням ліквідності цих ділянок, тобто можливістю їх продажу за якомога вищою ціною, оскільки обмежується коло потенційних покупців.

Під прямими слід розуміти такі обмеження, які або повністю забороняють відчуження земель сільськогосподарського призначення, або дозволяють їх відчуження лише незначній кількості об'єктів, наприклад, публічним власникам, а саме, державі чи територіальній громаді (мораторій).

Верховною Радою України 19 грудня 2006 р. прийнято Закон України "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих

фермерського господарства, не поширюється. Але земельні ділянки, які надані для ведення фермерського господарства, потрібно відносити до товарних сільськогосподарських земель на підставі ст. 1 Закону України “Про фермерське господарство”, яка визначає фермерське господарство як форму підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію. Отже, виробляти товарну сільськогосподарську продукцію без використання відповідної категорії земель сільськогосподарського призначення не можливо.

Що стосується другого випадку відносно земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, то потрібно зазначити, що до прийняття Закону мораторій на відчуження земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства не поширювався. Дане положення законодавства щодо можливості відчуження таких земель до прийняття Закону призвели до виникнення зловживань стосовно обігу сільськогосподарських земель.

Відсутність до прийняття Закону заборони на відчуження земельних ділянок особистого селянського господарства привело до того, що землі з таким цільовим призначенням скуповувались без будь-яких обмежень. Внаслідок цього на сьогодні існують власники, які мають у приватній власності по 30-40 гектарів земель, призначених для ведення особистого селянського господарства. Згідно з Законом України “Про особисте селянське господарство” від 15 травня 2003 р. №742 розмір земельної ділянки, яка має використовуватись для ведення такого господарства, повинен бути не більше двох гектарів. Тому існування таких земельних володінь носить сумнівний правовий характер.

Достатньо цікавий аспект щодо земельних ділянок, наданих для ведення особистого селянського господарства, про можливість набуття їх у власність юридичними особами. Згідно статті 1 Закону України “Про особисте селянське господарство” господарська діяльність такого суб’єкта господарювання проводиться без створення юридичної особи, фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних та родинних відносинах і спільно проживають. У даному Законі вказується на те, що для ведення особистого селянського господарства використовуються земельні ділянки, передані фізичним особам у власність або в оренду в порядку, встановленому законом. Стаття 33 Земельного кодексу України встановила припис, що земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства можуть належати тільки громадянам України. Таким чином, можна стверджувати, що юридичні особи не можуть набувати права власності на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Потрібно також звернути увагу на неможливість передачі земельних ділянок, наданих для ведення особистого селянського господарства, до статутних фондів суб’єктів господарювання. Це є закономірним явищем тому, що передача землі до статутного фонду передбачає зміну власника, яка відбувається шляхом відчуження земельної ділянки.

Мораторій щодо відчуження земель сільськогосподарського призначення в Україні залишається і тому першочерговим завданням у державі є прийняття відповідних законодавчих актів на базі Земельного кодексу України, які б

актів” (далі Закон), який продовжив дію мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, дія вказаного мораторію, введеного в п.15 Розділ X “Перехідні положення” Земельного кодексу України в 2001 р., продовжується вже вдруге, проте названий Закон змінив та доповнив правові аспекти мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Стосовно обігу земель сільськогосподарського призначення є значна кількість наукових праць, правові питання їх відчуження досліджували у наукових працях такі науковці, як: В. Андрейцев, А. Арнаут, Д. Бусуйок, П. Кулинич, В. Демчик, О. Погрібний, В. Носік, А. Статівка та інші. Після набрання чинності Законом аналізу його приписів відносно мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення не проводилось і тому буде доцільним проаналізувати приписи даного Закону, для вироблення пропозицій щодо його вдосконалення та практичного застосування. Закон встановив, що до 1 січня 2008 р. не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності,крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб підп. (“а” п.15. Розділ X “Перехідні положення” Земельного кодексу України). Названа норма на заборону купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення означає заборону обігу не тільки “товарних” земель, а також інших земель, віднесені до земель сільськогосподарського призначення на підставі п.2 “Українського класифікатора цільового використання землі”. Це нова норма у Земельному кодексі України, оскільки раніше його приписи вказували на заборону відчуження тільки тих земельних ділянок, які надані для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва. У Законі вказується лише про заборону відчуження державних та комунальних земель сільськогосподарського призначення шляхом їх купівлі-продажу. Але залишаються й інші способи відчуження таких земельних ділянок (шляхом дарування, міни, передачі в інший спосіб). Таким чином, у ринковому обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності залишається можливість виникнення нових правозастосовчих проблем. Тому доцільно розглянути проблеми правового регулювання заборони відчуження земельних ділянок наданих для:

- 1) ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- 2) ведення особистого селянського господарства власникам земельних часток (паїв), виділених в натурі (на місцевості).

Що стосується першого випадку, то Закон заборонив купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб приватних земельних ділянок, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, але дозволяє передавати названі землі у спадщину, обмінювати земельні ділянки та проводити вилучення (викуп) зазначених земельних ділянок для суспільних потреб. Земельні ділянки для ведення фермерського господарства, належать до іншої підгрупи земель сільськогосподарського призначення, аніж землі, призначенні для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на підставі “Українського класифікатора цільового використання землі”. Тому формально можна стверджувати, що дія мораторію на земельні ділянки, надані для ведення

детально регулювали процес відчуження саме земельних ділянок сільськогосподарського призначення та їх обігу, питання відповідної державної реєстрації угод щодо відчуження земель сільськогосподарського призначення. Також має бути запроваджена автоматизована інформаційна кадастрова система відповідно до проекту Закону України “Про державний земельний кадастр”, яка повинна слугувати базою реєстрації прав власності, оскільки, маючи таку систему, держава може гарантувати право власності на земельні ділянки, що є одним із елементів створення привабливого інвестиційного клімату, іпотеки землі та розвитку ринку земель.

Література: 1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. //Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – Ст. 2038. 2. Гребенюк М. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення: проблеми, перспективи, зарубіжний досвід //Право України. – 2007. – №9. – Ст. 41-45. 3. Носік В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К., 2006. – Ст. 227-229. 4. Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №45. – Ст. 363. 5. Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №38. – Ст. 314. 6. Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №29. – Ст. 232.