

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

Пацюк Катерина Іванівна

студентка 4-го курсу факультету соціології і права НТУУ «КПІ»

Науковий керівник:

Бежвець А.М.

старший викладач кафедри адміністративного, фінансового і господарського права факультету соціології і права НТУУ «КПІ»

На сучасному етапі розвитку Україна проходить складний процес адаптації земельного законодавства до нових соціальних, політичних та економічних умов. Ефективний розвиток земельних відносин потребує прийняття цілої низки важливих документів, які б визначили конкретні заходи з реалізації стратегічних цілей земельної реформи.

Одним із головних завдань аграрної політики нашої держави є формування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Хоча більша частина земель сільськогосподарського призначення передана у приватну власність, вони все ще не стали об'єктом купівлі-продажу, оскільки в черговий раз було продовжено дію мораторію на їх відчуження. Так, згідно п.15 Перехідних положень Земельного кодексу України до 1 січня 2013 року не допускається відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім передачі їх у спадщину, обміну та вилучення (викупу) для суспільних потреб.

Таким чином, конституційне право власника на розпорядження належною йому земельною ділянкою повноцінно не реалізовується. Він не може ні продати, ні отримати кредит шляхом внесення земельної ділянки під заставу, ні вкласти ділянку під депозит і отримувати з цього гроші.

Проте, як свідчить практика, можна скільки завгодно продовжувати дію мораторію, а землю в тіньовий спосіб як скуповували, так і будуть скуповувати. Виникає потреба у прийнятті закону, який захистить інтереси простого аграрія, а не спекулянта; закону, в якому позитив у регулюванні цієї сфери буде явним, а ризики мінімальними.

Сьогодні розгорнуто широку дискусію навколо законопроекту «Про ринок земель», розробником якого є Кабінет Міністрів України. Наразі законопроект повернутий Верховною Радою України на повторне перше читання. Якщо аналізувати допущені у цьому акті похибки, слід звернути увагу на те, що він визначає переважне право держави та органів місцевого самоврядування на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Переважне право купівлі є однією з форм обмеження на розпорядження земельною ділянкою, і це не вбачається справедливим. Адже згідно Конституції та Цивільного кодексу усі суб'єкти права є рівними перед законом, а правовідносини між ними повинні бути засновані на юридичній рівності та вільному волевиявленні. Право власності є непорушним. Власник має право володіти, користуватися та розпоряджатися належним йому майном на власний розсуд. До того ж, переважне право купівлі є обов'язковим елементом права розпорядження об'єктом права спільної часткової власності і, на нашу думку, не може бути застосоване до індивідуального права власності.

Серед позитивних моментів законопроекту можна виділити спробу обмежити перепродаж сільськогосподарських земель. На продаж земельної ділянки пропонується ввести держмити у розмірі 100 % від її нормативної оцінки, якщо людина захоче перепродати землю у перший же рік. На другий рік це мито становитиме 90%, на третій — 80% і так далі — до 10% на дев'ятий рік. Тобто реформа проводиться для тих, хто прагне працювати на землі, а не для тих, хто хоче збагатитися за рахунок її перепродажу.

Окрім того, пропонується обмежити земельні площі, які можуть бути зосереджені в руках одного власника — не більше 2100 га. Мається на меті запобігти спекуляціям із землею шляхом її скуповування на підставних осіб.

Також законопроект визначає, що іноземні особи не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими договорами. Це розвінчує міфи про те, що одразу після зняття мораторію землю скуплять іноземці.

Необхідним інструментом управління землями сільськогосподарського призначення є повнофункціональний земельний кадастр.

З 1 січня 2013 року набере чинності Закон України «Про Державний земельний кадастр», що вперше на законодавчому рівні визначив основні аспекти функціонування єдиної системи кадастрової інформації про землі України. Як і будь-який нормативно-правовий акт, він має свої недоліки, проте в цілому здатний заповнити інформаційний вакуум щодо земельних ділянок і може закласти фундамент для формування прозорих земельних відносин. Суттєві проблеми можуть виникнути під час створення картографічної бази державного земельного кадастру через відсутність законодавства у сфері адміністративно-територіального устрою та невизначеність точних меж багатьох населених пунктів, координати яких не прив'язані до Державної геодезичної мережі.

Варто також приділити увагу ще одному напрямку земельної реформи – забезпеченню раціонального використання земель. Тривале зволікання з реалізацією найважливіших землевпорядних заходів призвело до погіршення родючості ґрунтів, деградації інфраструктури сільських територій.

До Земельного кодексу України вже внесено зміни, якими законодавчо зобов'язано землевласника або землекористувача розробити проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Такі проекти мають передбачати дотримання сівозмін, проведення робіт із захисту землі від ерозії, деградації, а також з відтворення родючості ґрунтів.

Це, звичайно, позитивний крок у напрямку охорони земель. Однак, знову ж таки, є ряд питань щодо практичної реалізації норм. Зокрема, «Порядком розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь» не визначено однозначних критеріїв дослідження проектів сівозмін під час державної експертизи, не встановлено розцінок на виготовлення таких проектів, не виписані підстави для відмови в їх погодженні. Тому законодавство у цій сфері також потребує серйозного доопрацювання.

Підсумовуючи, слід зазначити, що альтернативи земельній реформі немає. Зволікати вже нікуди, адже у нинішніх умовах стояти на місці – значить

відставати. Однак не слід забувати, що реформування земельного законодавства потребує відповідального, комплексного підходу з урахуванням думки як науковців, так і аграріїв. І якщо ми вже беремося щось робити – це слід робити якісно.