

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Анотація. Досліджено і проаналізовано проблеми сучасного нормативно-правового забезпечення ринку земель в Україні.

Аннотация. Исследованы и проанализированы проблемы современного нормативно-правового обеспечения рынка земель в Украине.

Annotation. The problems of the modern legal framework for the land market in Ukraine have been investigated and analyzed.

Ключові слова: ринок землі, територіальні громади.

Відповідно до статті 14 Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [1].

Фактично внаслідок відсутності закону України "Про порядок проведення земельних торгів" або "Про ринок земель" (який врегулював би, в тому числі, порядок відчуження земельних ділянок на конкурентних засадах) усі земельні аукціони у даний час в Україні здійснюються поза правовим полем.

Таким чином, надзвичайно важливим завданням на шляху розвитку ринкових земельних відносин в Україні стає повноцінне запровадження правового регулювання ринку землі.

Питанням формування та розвитку земельних відносин в Україні присвячено роботи відомих вчених-аграрників: Галушки В. П., Даниленка А. С., Добряка Д. С., Новаковського Л. Я., Саблука П. Т., Сохнич А. Я., Тихонова А. Г., А. М. Третяка, А. Г. Тихонова, М. М. Федорова та інших [2; 3].

Метою дослідження є аналіз сучасного нормативно-правового забезпечення ринку земель в Україні та викладення підходів щодо визначення правових, організаційних та економічних засад відчуження речових прав на земельні ділянки для забезпечення подальшого розвитку ринкових земельних відносин, активізації інвестиційної діяльності, збільшення надходжень до державного та місцевих бюджетів.

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних питань земельної політики в Україні. Слід зазначити, що існуючі законопроекти "Про ринок земель", які перебувають на розгляді Верховної Ради України, перенасичені нормами, що безпосередньо не стосуються обороту земель, а більше стосуються землеустрою, державного контролю за використанням та охороною земель, повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування – тобто питань, які врегульовані іншими спеціальними актами законодавства. Це спричиняє виникнення значних політичних дискусій навколо тексту законопроектів, стримує їх розгляд і прийняття Верховною Радою України.

Практика підказує недоцільність введення у закон норм, що обмежуватимуть ринковий оборот (за площею ділянок у власності однієї особи, кваліфікаційним вимогами до покупців), створюватимуть додаткові бюрократичні органи у формі комісій, товариств із регулювання ринку тощо, оскільки на практиці більшість з подібних обмежень учасники ринку зможуть "обійти" без зайвих зусиль.

Виходячи із зазначеного, автором пропонуються такі правові, організаційні та економічні підходи щодо законодавчого регулювання відчуження речових прав на земельні ділянки:

1. Закон України "Про ринок земель" (надалі – Закон) повинен врегулювати комплекс суспільних правовідносин, пов'язаних з відчуженням речових прав на земельні ділянки всіх форм власності. Дія цього Закону не повинна поширюватися на іпотеку, на відчуження прав на будівлі, споруди та інші об'єкти цивільних прав, на які іншими законами поширено правовий режим нерухомої речі, на внесення речових прав на земельні ділянки до статутного капіталу господарських товариств, на оборот корпоративних прав на суб'єкти господарювання, на реєстрацію ділянок надр для добування корисних копалин, а також на викуп земельних ділянок для суспільних потреб.

2. Суб'єктами ринку земель є особи, що можуть відчужувати речові права на земельні ділянки, та особи, що можуть набувати речові права на земельні ділянки, відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України та інших законодавчих актів. Такими особами можуть бути: фізичні та юридичні особи; держава; територіальні громади; іноземці та особи без громадянства; іноземні юридичні особи; міжнародні організації; іноземні держави.

3. Речові права суб'єктів ринку земель на земельні ділянки мають визнаватися на підставі відомостей Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень у складі державного земельного кадастру, відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень".

4. Державні програми регулювання ринку земель мають визначати комплекс взаємопов'язаних завдань і

продажу речових прав на земельні ділянки державної власності та купівлі речових прав на земельні ділянку у державну власність із використанням коштів Державного бюджету України.

5. Метою проведення земельних торгів слід вважати визначення покупця речових прав на земельну ділянку на конкурентних засадах. Формами проведення земельних торгів є земельний аукціон або земельний конкурс.

6. Фінансування проведення земельних торгів з відчуження речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності слід проводити виключно за рахунок коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів, а також коштів спеціалізованих державних підприємств, які реалізують державні програми регулювання ринку земель та здійснюють розпорядження землями державної власності.

Отже, принциповими завданнями Закону України "Про ринок земель" доцільно вважати:

законодавче визначення принципів державного регулювання ринку земель;

запровадження механізмів попередження недобросовісних дій суб'єктів ринку земель, пов'язаних із продажем земельних ділянок за заниженими цінами, а також досягненням суб'єктами ринку монопольного (домінуючого) становища;

деталізацію умов цивільно-правових угод, за якими може здійснюватися відчуження речових прав на земельні ділянки;

попередження спекулятивних операцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення шляхом введення спеціальних ставок державного мита за посвідчення відповідних договорів.

Прийняття Закону України "Про ринок земель" із урахуванням запропонованих підходів дозволить створити правові передумови для запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, який передбачатиме обмежене державне регулювання процедури відчуження власниками речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що забезпечить запровадження ринкового економічного обороту речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із одночасною мінімізацією його потенційних негативних суспільно-економічних наслідків.

Література: 1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 23.07.1996 р. – № 30. – Ст. 141. 2. Формування ринку землі в Україні / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін. ; за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – 2-ге вид., переробл. та доп. – К. : Урожай, 2006. – 280 с. 3. Добряк Д. С. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні / Добряк Д. С., Мартин А. Г., Паламарчук Л. В. // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 2. – С. 3–7. 4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27. 5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 03.10.2003. – № 40. – Ст. 356.