

ДОЗВІЛЬНИЙ ПОРЯДОК ПРИДБАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

О. Рачинський, аспірант¹

начальник Управління земельних ресурсів у Вишгородському районі Київської області

Ключові слова: дозвільний порядок, сільськогосподарське призначення, оборот земельних ділянок.

Key words: permission order, agricultural setting, turn of lot lands.

Permission principle of turn of lot lands is prevailing in the developed countries ES. In Ukraine for a present tense there is a moratorium on the sale of earths of the agricultural setting that in opinion of author breaks the landed reform and substantially threatens socio-economic development of the state. We suggest to finish off Law of Ukraine "On the market of earths", taking into account front-rank experience of the European states, and to accept him in the nearest terms.

Постановка проблеми. Мораторій на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення не вирішує поставлених перед ним завдань, породжуючи інші проблеми. Продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення суттєво загрожує соціально-економічному розвитку держави, її продовольчій безпеці.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Поставлена проблема аналізується на прикладі законодавчих актів країн Західної та Східної Європи. Перш ніж розробляти власні пропозиції щодо ефективного природокористування в Україні, варто звернутися до світового досвіду [2].

Виклад основного матеріалу. У ФРН (1961 р.) прийнято закон "Про поліпшення агроструктури і забезпечення сільськогосподарських і лісгосподарських підприємств" (закон про оборот земельних ділянок), який передбачає дозвільний порядок відчуження земельних ділянок. Усі землі понад 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевих органів влади. Для цього розроблена спеціальна дозвільна процедура, що передбачає обґрунтування потенційним покупцем купівлі землі, а також надання свідоцтва про його професійну підготовку. Влада може відмовити покупцеві з підстав, визначених законом: 1) коли купівля-продаж земельної ділянки пов'язані з "нездоровим перерозподілом земель" (зокрема, на користь осіб, не пов'язаних з фермерством та сільським господарством); 2) коли відчуження земельної ділянки призведе до її надмірного подрібнення (зокрема, до розмірів, менших від 1 га); 3) коли договірна ціна перебуває "у грубій диспропорції" з вартістю ділянки (відхилення понад 50 % від вартості ділянки).

Дозвільний порядок придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення існує також в Австрії. Видача дозволу здійснюється районною комісією із земельного обороту відповідно до Федерального закону "Про оборот земельних ділянок". Відмова у видачі дозволу можлива лише з підстав, передбачених законом, зокрема, у випадках, якщо: 1) угода призведе до концентрації земельних ділянок понад норму, встановлену для регіону; 2) передбачена зміна цільового призначення земельної ділянки; 3) угода вчинюється зі спекулятивною метою; 4) значно перевищена ринкова вартість земельної ділянки; 5) угода призведе до безпідставного порушення вигідної агроструктури, що склалася; 6) угода призведе до надмірного подрібнення земельних ділянок.

У Нідерландах органи земельного контролю ратифікують кожну угоду, пов'язану з переходом права власності на землю. У деяких країнах з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками передбачено, що будь-які куплені землі можуть бути продані лише зі збігом певного, встановленого законом строку. В Японії він становить 3 роки. У низці країн – зокрема Франції, Данії – купівля-продаж сільськогосподарських земель для несільськогосподарських цілей або забороняється (у районах особливо родючих земель), або обмежується (вимагається дозвіл місцевих органів влади, а також осіб, що проживають у цій місцевості).

У Франції (1960 р.) прийнято Закон "Про орієнтацію сільського господарства" з доповненнями у 1962 р., що отримав назву "Хартія французького сільського господарства". У

¹ Науковий керівник – завідувач кафедри земельного кадастру Національного університету біоресурсів і природокористування України Г. К. Лоїк.

1984 р. прийнято Закон про статус оренди ферми та передбачено контроль за структурою аграрних господарств. Ці акти закріпили доктрину соціальних функцій земельної власності, були спрямовані на підтримку господарств сімейного типу та посилення ролі держави у сфері земельних відносин. Були закріплені положення, за якими при відчуженні земельної ділянки власник зобов'язаний запропонувати її фермерам та орендарям, причому орендар може в судовому порядку вимагати зменшення ціни, яку він вважає завищеною. Власник не може залишити землю без обробки на термін, що перевищує п'ять років, із закінченням цього терміну земельна ділянка може бути передана в управління іншим особам. Створені 34 товариства з перебудови та поліпшення аграрної інфраструктури, що є некомерційними корпораціями, контрольованими державою, які належать фермерським об'єднанням та приватним особам. Підконтрольна державі організація некомерційного партнерства вирішує питання перерозподілу земель. Перевага у пільговому придбанні та оренді земель сільськогосподарського призначення надається молодим сім'ям фермерів. Ринок землі є жорстко контрольованим.

У Норвегії, де налічується лише 3 % земель, що придатні для сільськогосподарського виробництва, відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється у дозвільному порядку. Дозволи видаються міністерством сільського господарства та іншими органами державного управління. Підставою для відмови у наданні дозволу є відчуження земельної ділянки з метою спекуляції або надмірна концентрація земель. Дозвіл на купівлю видається лише особам, що мають необхідну професійну підготовку і згодні проживати у відповідній місцевості та вести власними силами господарство.

У Швеції встановлюється переважне право на купівлю землі органами місцевого самоврядування з метою, насамперед, розвитку житлового будівництва.

У Польщі ринок земель регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни (АВРСП) здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості і продає їх перспективним господарствам, переселенцям – малоземельним, молодим сільським сім'ям. Пріоритет надається покупцям, які мають необхідну професійну кваліфікацію. Розрахунки здійснюються з відтермінуванням на 20-30 років.

В Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, які пов'язані із сільськогосподарською діяльністю та мають необхідну кваліфікацію.

У Російській Федерації діє спеціальний Закон "Про оборот земель сільськогосподарського призначення". Дозвіл надається органами виконавчої влади суб'єктів Федерації. Пріоритетне право купівлі мають місцеві господарства за умов наявності ресурсів для обробки ділянки. Встановлюється п'ятирічний мораторій на перепродаж земельних ділянок. У разі штучного заниження ціни, за якою продається земельна ділянка, право пріоритетної купівлі мають органи місцевого самоврядування.

Викладений вище досвід частково врахований у проекті Закону України "Про ринок земель" [1], який ще 17 червня 2004 року був розглянутий у першому читанні. Закон викликає певні нарікання у багатьох фахівців та політиків, проте показово, що замість того, аби доопрацювати його зміст, народні депутати віддають перевагу консервації існуючого стану щодо власності на землі сільськогосподарського призначення, тобто механічному продовженню мораторію на їх відчуження.

Висновки. 1. Мораторій не вирішує поставлених перед ним завдань, породжуючи інші проблеми. Продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення суттєво загрожує соціально-економічному розвитку держави, її продовольчій безпеці.

2. Доцільно якнайшвидше скасувати мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення з одночасним закріпленням у чинному законодавстві таких положень:

- передбачити дозвільний порядок відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- передбачити обмеження на зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- передбачити диференційовані ставки оподаткування земельним податком орендованих земель при наданні земельної ділянки в короткострокове користування на умовах оренди: чим коротший строк володіння землею, тим вищий має бути податок;
- встановити переважне право купівлі земельних ділянок державою або територіальною

- громадою в разі виявлення спекулятивних угод із земельними ділянками;
- встановити державне мито за укладення угод щодо купівлі-продажу земельної ділянки раніше за визначені в законі строки у розмірах, які дорівнюють перевищенню вартості придбання над ціною продажу земельної ділянки;
 - запровадити ефективне економічне стимулювання набуття і реалізації права на землю у випадках здійснення приватних інвестиційних проектів;
 - встановити мінімальні розміри аграрних господарств та окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
 - провести природно-сільськогосподарське зонування сільськогосподарських угідь, виділивши при цьому зони суто сільськогосподарського використання земель;
 - суттєво посилити майнову та кримінальну відповідальність суб'єктів землекористування та працівників органів влади за порушення порядку відчуження та правового режиму земельних ділянок.

3. Дозвільний принцип успішно і стабільно функціонує у розвинутих країнах ЄС, а тому варто його взяти за основу. Саме дозвільний порядок дає підстави сподіватися, що національне багатство України не буде втрачене через процеси ринкової парцеляції, як це трапилося у Польщі та інших країнах. Але наступним пріоритетом має бути біологічний пріоритет, або пріоритет захисту природного середовища.

Бібліографічний список

1. Про ринок земель : Проект Закону України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&cpf3511=32420.
2. Юрченко А. Д., Мірошніченко А. М. // Бюлетень Міністерства юстиції 2006. – № 12.