

УДК 681.3.002.6:322.3

Л.В. Ткачук,
Львівського національного аграрного університету

ОСНОВНІ ОБМЕЖЕННЯ НА ВОЛОДІННЯ, КОРИСТУВАННЯ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ВІТЧИЗНЯНИЙ ТА ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

В умовах функціонування ринку та здійснення обігу земель передбачається встановлення певних обмежень на володіння земельними ділянками. За загальною класифікацією обмеження поділяють на загальні, особливі та спеціальні. Обмеження, що пов'язані з правом власності на землі сільськогосподарського призначення, можна згрупувати у такі блоки: обмеження на володіння, обмеження на користування, обмеження на розпорядження та окремо слід виділити обмеження на оренду земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: обмеження прав на землю, землі сільськогосподарського призначення, ринок земель.

Постановка проблеми: Основний Закон нашої держави визначає, що право власності є непорушним, ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, а також наголошує, що власність зобов'язує. Таким чином, Конституція України гарантує право власності. Але водночас у ній наголошується на тому, що власність покладає на особу і відповідні обов'язки, щоб вона не використовувалася на шкоду іншій людині й суспільству, а також не завдавала шкоди природі, культурній спадщині, не погіршувала природних якостей землі, відшкодовувала завдані нею збитки. Тому очевидно, що абсолютного права не може бути без обов'язків. А обов'язки зумовлюють обмеження прав власності, в тому числі й на землю. Про це зазначається в чинному законодавстві України.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблема обмеження прав на земельні ділянки висвітлена в працях Третяка А.М., Кобеця М.І.[1], Бондара Л.О. [2], Кулинич П.Ф., Федоров М.М.[3, 4]. На міжнародному рівні дане питання досліджується групою провідних спеціалістів, зокрема L. Latruffe and C. Mouel [5] дослідили обмеження прав на земельні ресурси у Європейських країнах.

Постановка завдання. В умовах функціонування ринку та здійснення обігу земель передбачається встановлення певних обмежень на володіння земельними ділянками. Тому завданням дослідження є аналіз особливостей

формування обмежень на права власності на землі сільськогосподарського призначення, що мають пріоритетний характер правового режиму.

Виклад основного матеріалу. Обмеження прав власників земельних ділянок – це встановлення в адміністративному порядку заборон на окремі види господарської діяльності на земельній ділянці або вимоги щодо утримування від здійснення певних дій чи надання обмеженої можливості використовувати для строго визначених цілей чужу земельну ділянку.

Проаналізуємо загальну їх класифікацію. Обмеження бувають загальними, особливими та спеціальними. Загальні обмеження встановлені щодо всіх земель України. Спеціальні обмеження стосуються конкретної земельної ділянки. Детальніше проаналізуємо обмеження щодо земель сільськогосподарського призначення.

Згідно п.3 ст.78 Земельного кодексу земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. П. 1 ст 78 визначає право власності на землю як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Таким чином, власність на землю – належність земельної ділянки фізичній чи юридичній особі, територіальній громаді чи державі на праві володіння, користування та розпорядження нею. Виходячи з цього, обмеження, що пов'язані з правом власності на землі сільськогосподарського призначення, можна згрупувати у такі блоки:

- ▶ обмеження прав власності на землі сільськогосподарського призначення (обмеження на володіння);
- ▶ обмеження на зміну цільового призначення, інвестиції чи забудову (обмеження на користування);
- ▶ обмеження на перехід права власності (обмеження на розпорядження);
- ▶ обмеження на оренду земель сільськогосподарського призначення.

Обмеження на володіння можна поділити на обмеження: для громадян України, для іноземних громадян, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб.

Таким чином, у нашій державі існують такі *обмеження на володіння* землями сільськогосподарського призначення для громадян України:

1. Щодо набуття права власності в результаті безоплатної передачі (безоплатна передача може проводитися лише один раз за кожним видом використання в межах норм, визначених ст. 121 Земельного кодексу);
2. Щодо розміру земельної ділянки (не більше 2,0 га для ведення ОСГ. Крім того, до 1 січня 2010 року ні громадянин, ні юридичні особи не можуть мати в приватній власності одну чи більше земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею більше 100 га.);

Обмеження пов'язані з розміром земельних ділянок (як мінімальним, так і максимальним) є важливим засобом запобігання як фрагментації земель, так надмірної концентрації землі у одного власника. Такі обмеження більш характерні для країн з перехідною економікою та для країн з обмеженою кількістю земельних ресурсів. Як правило, вони встановлюються на муніципальному або регіональному рівні. Зокрема, Угорщина – не більш 300 га (для фізичних та юридичних осіб), Румунія – не більш 200 га (для фізичних та юридичних осіб), Данія – більше 30 га (потрібна фахова освіта та фермерський досвід), Корея – не більше 3 га (агрозона), мінімум 0,1 га, Японія – не більше 3 га (для Хоккайдо – до 12 га), Бразилія – гнучка система обмежень за розміром землеволодінь в залежності від регіону країни [5].

3. Щодо отримання земельної ділянки для ведення ФГ (досягнення 18-річного віку, наявність фахових знань та досвіду сільськогосподарської діяльності);

4. Щодо отримання земельної частки (паю) (належністю до певної категорії громадян);

5. Щодо ведення товарного сільськогосподарського виробництва (для громадян України за наявністю фахових знань та досвіду сільськогосподарської діяльності та за розміром земельної ділянки; для юридичних осіб України за дотримання вимог до статутних документів та за розміром земельної ділянки);

6. Щодо придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення (встановлення переважного права. Згідно проекту Закону України «Про ринок земель сільськогосподарського призначення» переважне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення встановлюється для користувачів земельних ділянок та власників суміжних земельних ділянок).

Щодо обмежень на володіння землями сільськогосподарського призначення для іноземних громадян, осіб без громадянства, а також іноземним юридичним особам та іноземним державам у Земельному кодексі чітко визначено пунктом 4 статті 22: «Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, а також іноземним юридичним особам та іноземним державам». Проте із цього правила є винятки. Законодавство не забороняє набуття іноземцями права власності на такі земельні ділянки у випадку отримання сільськогосподарської земельної ділянки у спадщину.

У країнах, що пізніше стали членами ЄС, як правило, вводяться обмеження на володіння сільськогосподарськими землями для іноземців (в тому числі для громадян держав – членів ЄС). Так, у Чехії, Литві та Словаччині наразі діє одне обмеження: іноземні фізичні та юридичні особи не можуть

купувати сільськогосподарську землю. Це обмеження діятиме протягом 7 років після вступу до ЄС, тобто до 2011 року. В Угорщині громадяни можуть придбати не більше 300 га сільськогосподарських земель [1, с. 16].

В Україні чинним законодавством визначені наступні *обмеження на користування* землями сільськогосподарського призначення:

1. Щодо зміни цільового призначення. З 13 січня 2007 р. існує заборона на зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які надані громадянам та юридичним особам у власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та земельних ділянок, з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», які виділені в натурі (на місцевості) їх власниками. Разом з тим, заборона на зміну цільового призначення земель не поширюється на земельні ділянки з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», якщо такі земельні ділянки перейшли у власність громадян України внаслідок надання їх за рішенням відповідних органів влади, а також придбані у власність на підставі цивільних правочинів (купівля-продаж, міна, дарування тощо) земельних часток (паїв).

Юридичні обмеження на користування землею сприяють зменшенню кількості потенційних покупців на ринках сільськогосподарських земель, оскільки спонукають осіб, що не є фермерами, відмовитися від ідеї про купівлю такої землі. Аналогічним чином такі обмеження можуть впливати на ціну продажу сільськогосподарської землі. Дійсно, у всіх країнах-членах ЄС ціна землі, що може використовуватися в несільськогосподарських цілях (особливо для промислового й цивільного будівництва), набагато вища, ніж ціна сільськогосподарської землі. Тому обмеження напрямків використання сільськогосподарських земель лише сільськогосподарською діяльністю не сприяє зростанню цін на ці землі, пом'якшуючи тим самим конкуренцію на бік попиту [5].

2. Щодо користування чужою земельною ділянкою (право користування чужою земельною ділянкою (земельний сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій)).

Відповідно до чинного законодавства діють *обмеження на розпорядження* землями сільськогосподарського призначення, а саме:

1. Щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення (відповідно до «Перехідних положень» ЗК встановлено мораторій як тимчасову заборону на відчуження, укладення певних договорів та деяких інших правочинів, на підставі яких відбувається перехід права власності на землю від однією особи до іншої)

2. Щодо внесення права на земельну часту (пай) до статутних фондів (відповідно до «Перехідних положень» ЗК встановлено мораторій).

Земельний ринок у країнах Центральної та Східної Європи перебуває на етапі формування, а тому також активно не діє. Щоб не допустити спекуляції землею, законодавчо вводять мораторій на купівлю-продаж землі на 3-5 років, як це має місце в Угорщині та Румунії. Крім того, обмежують права вільного розпоряджання землею через обов'язкове використання землі для сільського господарства протягом п'яти років (Болгарія, Угорщина, Чехія і Словаччина).

Обмеження на оренду земель сільськогосподарського призначення можна сформулювати двома пунктами:

1. Щодо термінів оренди (не більше 49 років)
2. Щодо плати за оренду (не менш 1,5% від нормативної грошової оцінки землі).

Висновки. Отже, певні обмеження при здійсненні суб'єктивних прав земельної власності є визначенням меж реалізації права власності на земельні ділянки з врахуванням тих чи інших обставин, які можуть мати як суспільний, так і приватний характер. У вітчизняному земельному законодавстві чітко встановлені обмеження прав на землі сільськогосподарського призначення. Але обмеження щодо їх розпорядження зі становленням ринку сільськогосподарських земель в Україні можуть бути змінені. У цьому відношенні українському законодавцю слід орієнтуватися на країни Західної Європи.

Бібліографічний список

1. Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчіна Свенціцькі. — К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. — 60 с.
2. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. Авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 656 с.
3. Оцінка стану земельного законодавства України та перспективи його розвитку / За ред. Кулиничка П.Ф. - Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. — 85 с.
4. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні // Економіка АПК. — 2007. - №5. — С. 73-78.
5. L. Latruffe and C. Mouel, Description of agricultural land market functioning in partner countries, INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006.

Аннотация

В условиях функционирования рынка и осуществления оборота земель предусматривается установление определенных ограничений на владение земельными участками. За общей классификацией ограничения разделяют на общие, особенные и специальные. Ограничения, которые связаны с правом собственности на земли сельскохозяйственного назначения, можно сгруппировать в такие блоки: ограничение на владение, ограничение на пользование, ограничение на распоряжение и отдельно следует выделить ограничение на аренду земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: ограничение прав на землю, рынок земель, земли сельскохозяйственного назначения .

Annotation

In conditions of functioning of market and realization of transaction of lands certain restrictions of right to lot lands is provided. Behind general classification of restriction divide on general, especial and special. It is possible to group restrictions, which are connected to the property right to agricultural land, in such blocks: restriction on possession, restriction on use, restriction on the orders and separately is necessary to allocate restriction on leasing of agricultural land.

Key words: Restrictions of right to land, agricultural land, land market.