

ЩОДО ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

IN RELATION TO REMOVAL OF MORATORIUM ON SALE OF EARTHS OF AGRICULTURAL SETTING

Степанов С.В.,

*кандидат юридичних наук,
старший викладач кафедри правознавства
Одеського національного економічного університету*

У статті досліджуються наслідки прийняття вимог Міжнародного валютного фонду, аналізуються деякі питання, що стосуються скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Автором проаналізовані позиції авторів та зроблені висновки по досліджуваному питанню.

Завданням статті є дослідження правової природи земель сільськогосподарського призначення, їх зв'язок та вплив на економіку країни.

Ключові слова: купівля-продаж, мораторій, міжнародний валютний фонд, землі сільськогосподарського призначення, Європейський Союз.

В статье исследуются последствия принятия требований Международного валютного фонда, анализируются некоторые вопросы, которые касаются отмены моратория на куплю-продажу земель сельскохозяйственного назначения. Автором проанализированы позиции авторов и сделаны выводы по исследуемому вопросу.

Заданием статьи является исследование правовой природы земель сельскохозяйственного назначения, их связь и влияние на экономику страны.

Ключевые слова: купля-продажа, мораторий, международный валютный фонд, земли сельскохозяйственного назначения, Европейский Союз.

The consequences of acceptance of requirements of MVF are investigated in the article. Some questions which touch abolition of moratorium on the purchase-sale of earths of the agricultural setting are analysed. By an author the analysed positions of authors and drawn conclusion on the investigated question.

A task to the article is research of legal nature of earths of the agricultural setting, their copulas and influence on the economy of country.

Key words: farming, lands, international monetary fund, earths of the agricultural Appointed, European Union.

Постановка проблеми. Значення землі як основи життя та діяльності людини, згідно з якою регулювання стосунків по використанню і охороні землі здійснюється, виходячи з уявлень про землю як про природний об'єкт, що охороняється як найважливіша складова частина природи, природний ресурс, використовуваний як засіб виробництва в сільському господарстві і лісовому господарстві, і основи здійснення господарської і іншої діяльності на території України, і одночасно як про нерухоме майно, про об'єкт права власності і інших прав на землю.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Відповідно до частини першої статті 14 Конституції України та частини 1 статті 1 Земельного кодексу України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, яка полягає в забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів, збереженні й відтворенні родючості ґрунтів, захисті їх від псування і забруднення, реалізації громадянами, юридичними особами та державою їхніх прав власності та землекористування відповідно до закону. Важлива роль у захисті прав і законних інтересів громадян, юридичних осіб та держави в земельних і пов'язаних із ними майнових правовідносинах належить судам.

Зважаючи на важливість фундаментальних засад конституційного ладу в Конституції України передбачено систему гарантій щодо забезпечення функціонування інституту права власності, зокрема права власності на землю, яка є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, та об'єктом права власності Українського народу.

Стан дослідження. Питання вступу України до Європейського союзу постійно фігурує у наукових та політичних колах. Проте доцільність безкомпромісного прийняття вимог відносно реформування країни представляється дискусійним.

Виклад основного матеріалу. Приватизація земельних ділянок є одним із способів їх реалізації і є передачею земельних ділянок у власність користувачеві, що є основою виникнення приватної власності на землю у громадян.

Землі сільськогосподарського призначення є особливою категорією земель і використовуються по особливому цільовому призначенню (наприклад, для ведення сільськогосподарського виробництва, науково-дослідних і інших цілей, пов'язаних з сільськогосподарським виробництвом і т.п.). Використання землі цієї категорії виключає інші форми її господарської експлуатації (наприклад, не можна зводити будівлі або споруди).

Необхідно мати на увазі, що значна доля земель сільськогосподарського призначення, яка знаходиться в

державній власності, належить фізичним і юридичним особам на праві постійного (безстрокового) користування і праві довічного успадкованого володіння.

У зв'язку з величезним попитом на землі під будівництво до продажу пропонуються, як правило, землі сільськогосподарського призначення, у зв'язку з чим на практиці виникає багато суперечок, що стосуються особливості переведення земель сільськогосподарського призначення в землі інших категорій, а також порядок зміни виду їх дозволеного використання.

Не дивлячись на те, що земельна реформа в Україні почалася більше 20 років тому і нині активно розвивається, приватизація земельних ділянок залишається одним з найактуальніших і проблемних її напрямів, оскільки цінність земель сільськогосподарського призначення є причиною зловживань в області правовідносин, пов'язаних з реалізацією ділянок цієї категорії.

Основним принципом, який визначив напрямом здійснення реформ, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Але, у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель, залишається законодавчо заблокованим найбільший сегмент ринку земель – землі сільськогосподарського призначення, які становлять 45,7% від площі нашої держави.

В Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені статтею 90 Земельного кодексу України: «Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, застава, спадщину» [1].

Виступаючи 7 квітня 2013 року у Верховній Раді України з черговим Посланням «Про внутрішнє та зовнішнє становище України у 2011 році», В. Янукович наголосив, що Комітетом економічних реформ одним із важливих до цих пір незадіяних ресурсів розвитку визначено землю. «На сьогодні мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення гальмує розвиток вітчизняного сільського господарства. Заборона робить неможливим створення ефективних сільськогосподарських підприємств на основі концентрації земельної власності», – констатував він. Тому, на переконання В.Януковича, заходи щодо запровадження регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення слід розпочинати першочергово та невідкладно. «Основне завдання – запуск найближчими роками повноцінного земельного ринку і одночасно – створення надійних правових гарантій використання землі за прямим призначенням», – зазначив В. Янукович. Водночас він наголосив, що всі кроки в цьому напрямку будуть здійснюватися в широкому діалозі з громадськістю.

Протягом 2013 року відносини між Європейським Союзом та Україною розвивалися дуже динамічно. Президент домовився про надання Міжнародним ва-

лутним фондом допомоги країні за умови виконання деяких умов, але у останній час змінив своє рішення та відмовився від вступу у Асоціацію, що спричинило врешті-решт усунення його від влади.

Після зміни керівництва країни у зв'язку із важким станом економіки України до поставлених вимог, які були висунуті МВФ, знову звернулися.

Як зазначив новий прем'єр-міністр України А. Яценюк, «країна згодна на будь-які умови».

Вдогін за заявою прем'єр-міністра 3 березня 2014 року Міністерство фінансів України сформулоало пропозиції до проекту Плану заходів з реалізації програми діяльності Кабінету Міністрів України № 31-09020-06-5/4592 [2], першим пунктом у якому зазначено про відновлення програм співпраці з МВФ та виконання всіх умов, необхідних для отримання допомоги від МВФ.

На наш погляд, необхідно більш детально звернути увагу на вказані положення, до моменту підписання угоди.

Згідно з листуванням американських дипломатів, оприлюдненим на сайті WikiLeaks, винесенню рішення надати Україні кредит від Міжнародного валютного фонду на загальну суму 16 мільярдів доларів передувала розробка списку реформ, які спочатку були схвалені США, а згодом передані на розгляд МВФ.

Йдеться про підвищення пенсійного віку на два роки для чоловіків і три – для жінок, ліквідацію спеціальних пенсійних надбавок, які виділяються вченим, державним службовцям і керівникам державних підприємств, а також про обмеження пенсій працюючим пенсіонерам. Офіцерам армії пенсійний вік встановлюється з 60 років. Передбачається скасування державної підтримки пологів, безкоштовної їжі, підручників. Допомога по безробіттю нараховуватимуться тільки після мінімального періоду в шість місяців роботи, оплата лікарняних знизиться до 70% від заробітної плати, самі нарахування відбуватимуться тільки з третього дня хвороби. Підвищення прожиткового мінімуму буде заморожено.

У комунальній сфері МВФ вимагає підвищення ціни на газ для муніципальних підприємств на 50%, в два рази – для приватних споживачів, вартості електричної енергії – на 40%, а зростання тарифів ЖКГ привести у відповідність із зростанням цін на газ.

Україні необхідно скоротити до чотирнадцяти кількість міністерств за наявності лише одного віцепрем'єра та підпорядкувати усі державні органи цим міністерствам.

Україна повинна скасувати пільги і підвищити податки на транспорт на 50%, ввести ПДВ для аптек і фармацевтів, що автоматично приведе до зростання цін на ліки на 20%.

Крім того, МВФ хоче, щоб на Україні були приватизовані усі шахти, скасовано їх державне субсидування, а також пільги для підприємств ЖКГ і транспорту.

Багато з вказаних вимог дійсно є обґрунтованими та позитивними для економічного зростання України.

Але деякі з них можуть негативно вплинути на економічну стабільність держави.

Зокрема, західні кредитори вимагають скасування практики пільг з ПДВ в сільській місцевості і субсидії для виробників свинини і курятини.

Також серед вимог є скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Висновки. Слід погодитися з деякими дослідниками, які аналізували можливі наслідки скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, зокрема:

1) скуповування значних площ сільськогосподарського призначення фінансово-промисловими групами, що матиме свої наслідком «обезземелення» селян та утворення іноземних підприємств з наймними працівниками;

2) відчуження селянами земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану;

3) концентрація значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача;

4) виникнення явища «спекуляції» земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами із метою подальшого їх перепродажу за більш високою ціною, що призведе до зростання вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію;

5) неконтрольована зміна цільового призначення та урбанізація сільськогосподарських земель [3].

Таким чином, якщо вказаний мораторій буде скасований, то це стане не економічним, а політичним рішенням, оскільки існує ризик масового скуповування українських земель іноземними резидентами, та, як наслідок, повна втрата права власності та підконтрольності своєї території.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Пропозиції до проекту Плану заходів з реалізації програми діяльності Кабінету Міністрів України: Лист Міністерство фінансів України від 03.03.2014 р. № 31-09020-06-5/4592 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.kommersant.ua/docs/2014/20140305_minfin_plan.pdf.
3. Купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://baranivka.info/index.php/125-kupivlya-prodazh-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya>.

УДК 349.414

ДО ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРИ УКЛАДАННІ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ

THE ISSUE DEFINITION PURPOSE OF THE LAND CONCLUDING AN AGREEMENT EMPHYTEUSIS

Харитонова Т.Є.,

кандидат юридичних наук, доцент,

*докторант кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

Стаття присвячена визначенню цільового призначення земельної ділянки, яке має бути зазначено при укладанні договору емфітевзису. Проаналізовано норми чинного земельного законодавства щодо тлумачення та сутті термінів «категорія земель», «основне цільове призначення», «цільове призначення», «вид використання» земельної ділянки, зроблено висновок, який із них має застосовуватися при укладанні договору емфітевзису.

Ключові слова: договір емфітевзису, землі сільськогосподарського призначення, цільове призначення земельної ділянки, вид використання земельної ділянки, категорія земель.

Статья посвящена определению целевого назначения земельного участка, которое должно быть указано при заключении договора эмфитевзиса. Проанализированы нормы действующего земельного законодательства в отношении трактовки и определения значения терминов «категория земель», «основное целевое назначение», «целевое назначение», «вид использования» земельного участка, сделан вывод, какой из них должен применяться при заключении договора эмфитевзиса.

Ключевые слова: договор эмфитевзиса, земли сельскохозяйственного назначения, целевое назначение земельного участка, вид использования земельного участка, категория земель.

The article is devoted to defining the purpose of land that must be specified at the conclusion of emphyteusis. Analysis of norms applicable land law in the interpretation and substantial terms «category of land», «the main purpose», «purpose», «kind of use» of land, and concluded that one has to apply at the conclusion of emphyteusis.

Key words: agreement emphyteusis, agricultural land, purpose of the land, kind of use of land, category of land.