

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 дослідницями, 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 «обезземлення» селян та утворення іноземних підприємств з найманими 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 площи земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами із метою подальшого їх передпродажу 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 вказаній 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 емфітеузису. 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 емфітеузису.

Ключові слова: договір емфітеузису, 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 эмфитеузыса. 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 эмфитеузыса.

Ключевые слова: договор эмфитеузыса, 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 emphyteysis. 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 emphyteysis.

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

Постановка проблеми. Укладання договору емфітезису в Україні не набуло на сьогоднішній день популярності, хоча переваги цього інституту відомі давно. Але це пов'язано з тим, що хоча законодавець і присвятив емфітезису окремі глави у Цивільному кодексі України (далі – ЦК) та Земельному кодексі України (далі – ЗК), але багато питань так і залишилися поза його увагою та є неврегульованими. Зокрема, це торкнулося і укладання договору емфітезису, де суттєвою умовою є зазначення цільового призначення земельної ділянки. Як з'ясувалося, це питання не є таким вже й простим, оскільки від правильного визначення цільового призначення земельної ділянки залежать не тільки права та обов'язки сторін договору, але й взагалі можливість укладання останнього. На жаль, якщо звернутися до земельного законодавства, можна знайти досить суперечливі позиції щодо того, що таке «цільове призначення земельної ділянки». Тому є необхідність звернутися до теми статті та дослідити її проблематику.

Стан дослідження. Окремі аспекти дослідження використання земель сільськогосподарського призначення, в тому числі на умовах емфітезису, були порушенні в працях Д.В. Бусуйок, В.К. Гуревського, В.В. Гутьєвої, І.І. Каракаша, П.Ф. Кулиніча, А.М. Мірошниченка, Є.О. Мічуріна, В.В. Носіка, Н.І. Титової, В.Ю. Уркевича, В.І. Федоровича, М.В. Шульги, але питання визначення цільового призначення земельної ділянки у договорі емфітезису детальному аналізу не підлягало.

Мета. Метою цієї статті є з'ясування тлумачення та сутті терміну «цільове призначення земельної ділянки», а також визначення тих відомостей, які мають зазначатися у договорі емфітезису при описі цільового призначення останньої.

Виклад основного матеріалу. Використання земельної ділянки за цільовим призначенням – одна з основних вимог чинного законодавства. Основою для визначення цільового призначення земельної ділянки є її належність до відповідної категорії земель і відповідного способу використання. В ст. 18 ЗК зазначено, що до земель України належать усі землі в межах її території, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Цей поділ відповідно до ст. 19 ЗК включає: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; г) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісогосподарського призначення; е) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Є необхідним визначити, яка з категорій земель використовується при укладанні договору емфітезису. Відповідно до п. 1 ст. 102-1 ЗК «право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітезис) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та осо-

бою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб відповідно до Цивільного кодексу України» [1]. Це саме положення міститься й у п. 1 ст. 407 ЦК.

Слід звернути увагу, що ні гл. 33 ЦК, ні гл. 16-1 ЗК не зазначають до якої категорії земель за цільовим призначенням відносяться розглядувані земельні ділянки, зазначаючи лише, що останні мають використовуватися для сільськогосподарських потреб, визначення яких у чинному законодавстві не міститься. Слід погодитися з В.Ю. Уркевичем, що сільськогосподарські потреби «можуть визначатися як потреби, пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури. Отже, логічним є висновок, що емфітезис може встановлюватися не щодо будь-якої категорії земель, а тільки щодо земель, здатних задоволити сільськогосподарські потреби, тобто земель сільськогосподарського призначення» [2, с. 7].

Таким чином, можна визначити, що при укладанні договору емфітезису використовується земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням або за категорією відноситься до земель сільськогосподарського призначення.

У подальшому, якщо звернутися до ст. 20 ЗК можна побачити, що ситуація змінюється, і мова вже йде про зміну «цільового призначення земель» без зазначення «основного». Робимо висновок, що поняття «основне цільове призначення» або «категорія земель» не можна ототожнювати із поняттям «цільове призначення», яке, на відміну від інших зазначених визначень, міститься у ст. 1 Закону України «Про землеустрій», відповідно до якої цільовим призначенням є «використання земельної ділянки за призначенням, визначенім на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку» [3].

Цікавою є також ч. 5 ст. 20 ЗК, де зазначено, що «види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою» [1]. Тобто з'являється ще одне визначення «види використання земельної ділянки», якого у чинному законодавстві немає. Опосередковано зміст останнього визначення можна отримати із абзацу 2 ч. 5 ст. 20 ЗК, де зазначено, що «земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу» [1]. Виходячи із вищезазначеного, видами використання земельних ділянок вважається: ведення фермерського господарства (ст. 31 ЗК), ведення особистого селянського господарства (ст. 33 ЗК), сінокосіння та випасання худоби (ст. 34 ЗК), садів-

ництво (ст. 35 ЗК), городництво (ст. 36 ЗК), ведення підсобного господарства несільськогосподарськими підприємствами (ст. 37 ЗК).

В той же час слід звернути увагу на ч. 3 ст. 22 ЗК, де зазначено, що землі сільськогосподарського призначення надаються у користування: а) громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва; б) сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства; г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства; г) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції – для розміщення власної інфраструктури. Як бачимо, ч. 5 ст. 20 ЗК та ч. 3 ст. 22 ЗК відрізняються між собою не тільки за обсягом, де в першому випадку види використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення обмежуються статтями 31, 33-37 ЗК, але й їх призначенням, де у ст. 22 ЗК з'являються у переліку використання – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції.

В цьому разі є необхідним звернутися до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, який затвердив Класифікацію видів цільового призначення земель (далі – Класифікатор), з метою забезпечення обліку земель за видами їх цільового призначення у державному земельному кадастру.

Класифікація видів цільового призначення земель визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів. Відповідно до зазначеної Класифікації землі сільськогосподарського призначення складають секцію А, де код «01 Землі сільськогосподарського призначення (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначенні для цих цілей; землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше) використовуються: 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; 01.02 Для ведення фермерського господарства; 01.03 Для ведення особистого селянського господарства; 01.04 Для ведення підсобного сільського господарства; 01.05 Для індивідуального садівництва; 01.06 Для колективного садівництва; 01.07 Для горо-

дництва; 01.08 Для сінокосіння і випасання худоби; 01.09 Для дослідних і навчальних цілей; 01.10 Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства; 01.11 Для надання послуг у сільському господарстві; 01.12 Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції; 01.13 Для іншого сільськогосподарського призначення; 01.14 Для цілей підрозділів; 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду» [4].

Таким чином, з урахуванням вищезазначених норм земельного законодавства при укладанні договору емфітевзису маємо наступні визначення щодо цільового призначення земельної ділянки, яка передається за договором: «категорія земель», «основне цільове призначення», «цільове призначення», «вид використання». Співвідношення цих понять можна було б відобразити так, що всі землі України поділяються за основним цільовим призначенням на категорії на підставі цільового призначення окремих земельних ділянок, де в межах цільового призначення окремої земельної ділянки здійснюється певний вид її використання.

При укладанні договору емфітевзису за основним цільовим призначенням або категорією використовуються землі сільськогосподарського призначення, які надаються з цільовим призначенням, визначенім Класифікатором, а саме: для ведення особистого селянського господарства, для городництва тощо. Саме цільове призначення або вид використання земельної ділянки зазначаються у правовстановлювальних документах на земельну ділянку, якими можуть бути:

1. Державний акт на право власності на земельну ділянку;

2. На земельні ділянки, набуті у власність із земель приватної власності – цивільно-правові угоди щодо відчуження земельної ділянки або свідоцтво про право на спадщину, додатком до яких є державний акт на право власності на земельну ділянку (після 05.03.2009);

3. Свідоцтво про право власності (з 01.01.2013).

Наступне питання, яке необхідно розглянути, чи є необхідність зазначати у договорі емфітевзису цільове призначення або вид використання земельної ділянки, якщо категорія землі (сільськогосподарського призначення) залишається незмінною і, відповідно, її правовий режим також змінюватися не буде.

Для цього звернемося до вже згадуваних вище статей 31, 33-37 ЗК, які встановлюють види використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Що стосується використання земельних ділянок для фермерського господарства, то відповідно до пункту «в» ст. 31 ЗК земельна ділянка, може використовуватися фермерським господарством лише на умовах оренди. Як правило, землі фермерського господарства необхідні для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, та використовуються відповідно до розроблених та затверджених

в установленах порядку проектів землеустрою, що забезпечують екологіко-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, передбачають заходи з охорони земель. До складу таких земель входять найбільш цінні сільськогосподарські угіддя, які у більшості випадків використовуються саме для вирощування сільськогосподарської продукції. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості (ч. 3 ст. 23 ЗК). Законом України «Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001-2004 років» визначено, що сільськогосподарським виробництвом є «вид господарської діяльності з виробництва продукції, яка пов'язана з біологічними процесами її вирощування, призначеної для споживання в сирому і переробленому вигляді та для використання на нехарчові цілі», а сільськогосподарським товаровиробником є «фізична або юридична особа, яка займається виробництвом сільськогосподарської продукції, переробкою виробленої власно сільськогосподарської продукції та її реалізацією» [5]. Враховуючи значення саме цього виду сільськогосподарських земель для забезпечення продовольчої безпеки країни, законодавець встановив щодо неї заборону відчуження, яка відповідно до пункту 15 Перехідних положень ЗК буде тривати до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року.

Також необхідно зазначити, що заборона стосується:

а) купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

б) купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок, які передбачають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б», в частині їх купівлі-продажу та іншим способом від-

чуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Таким чином, можна зробити висновок, що укладання договору емфітезису щодо земельних ділянок, наданих для фермерського господарства або для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, неможливе, оскільки норми ст. 31 ЗК та п. 15 Перехідних положень ЗК передбачають лише передачу їх у оренду.

Пункт 3 ст. 33 ЗК передбачає використання земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства на інших умовах, ніж оренда, тобто можна говорити про можливість укладання договору емфітезису щодо цих земель, але з урахуванням обмежень, зазначених у п. 15 Перехідних положень ЗК.

Можливість укладання договору емфітезису походить із п. 3, 6 ст. 35 ЗК, відповідно до яких громадяни України можуть використовувати земельні ділянки для ведення садівництва.

Щодо земель для сінокосіння і випасання худоби та земельних ділянок, наданих для городництва, то статті 34 та 36 ЗК не дозволяють укладання дослідженого договору, оскільки передбачають лише передачу таких земельних ділянок в оренду. Так, у п. 1 ст. 34 ЗК «громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби» [1], а згідно з п. 1 ст. 36 «громадянам із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва» [1].

Так само обмеження щодо умов використання стосуються й земельних ділянок для ведення підсобного господарства. Ст. 37 ЗК встановлює, що приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації, а також державні та комунальні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати землі сільськогосподарського призначення для ведення підсобного господарства в оренду, обмежуючи таким чином право сторін на укладання договору емфітезису.

Висновки. Отже, дослідивши питання визначення цільового призначення земельної ділянки при укладанні договору емфітезису, можна зробити висновок, що земельне законодавство оперує декількома термінами: «категорія земель», «основне цільове призначення», «цільове призначення», «вид використання». Співвідношення цих понять знайшло своє відображення у висновку, що всі землі України поділяються за основним цільовим призначенням на категорії, на підставі цільового призначення окремих земельних ділянок, де в межах цільового призначення окремої земельної ділянки здійснюється певний вид її використання.

Також було з'ясовано, що в договорі емфітезису обов'язково слід зазначати не тільки основне цільове призначення землі сільськогосподарського призначення, яке є незмінним, оскільки саме ця категорія землі використовується при укладанні зазначеного договору та є його суттєвою умовою, але й необхідно зазначити цільове призначення або вид

використання земельної ділянки, що містяться у її правовстановлювальних документах, оскільки саме від цього залежить можливість укладання договору емфітезису.

Дослідження проблематики статті щодо визначення цільового призначення земельної ділянки при

укладанні договору емфітезису несе не тільки теоретичне, але й практичне значення, оскільки врахування вищезазначених висновків надасть змогу не укладати та не посвідчувати договори, які вже на стадії свого укладання суперечать дійсному законодавству.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
2. Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб // Юридичний Радник. – № 2 (28) травень 2009. – С. 7.
3. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
4. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 85. – Ст. 3006.
5. Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001-2004 років : Закон України від 18.01.2001 № 2238-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 11. – Ст. 52.

УДК 349.6

ЕКОЛОГІЧНА МЕРЕЖА: ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВИЙ ОГЛЯД

ECOLOGICAL NETWORK: THEORETICAL AND LEGAL REVIEW

Чомахашвілі О.Ш.,
кандидат юридичних наук,
завідувач кафедри конституційного та адміністративного права
Київського університету права
Національної академії наук України

У статті зроблено огляд нормативно-правової основи регулювання екологічної мережі. Наголошено на деяких аспектах у сфері охорони навколишнього природного середовища. Визначено теоретичну основу розуміння терміну «екологічна мережа». Зроблено висновки та надано рекомендації щодо удосконалення законодавства.

Ключові слова: довкілля, екологічна мережа, території, правова основа, середовище.

В статье сделан обзор нормативно-правовой основы регулирования экологической сети. Отмечены некоторые аспекты в сфере охраны окружающей природной среды. Определена теоретическая основа понимания термина «экологическая сеть». Сделаны выводы и даны рекомендации по совершенствованию законодательства.

Ключевые слова: окружающая среда, экологическая сеть, территории, правовые основания, среда.

In the article the author reviews the statutory and regulatory basis of regulating the ecological network. The author also draws attention on some aspects in the field of environmental protection. Theoretical basis for the understanding of the term «ecological network» is defined. The author made conclusions and gave recommendations for improving legislation.

Key words: environment, ecological network, areas, legal grounds, element.

Постановка проблеми. Об'єкт екомережі – це окрема складова частина екомережі, що має ознаки просторового об'єкта – певну площину, межі, характеристики тощо. До об'єктів екомережі відносяться території та об'єкти природно-заповідного фонду, водного фонду, лісового фонду, сільськогосподарські угіддя екстенсивного використання (пасовища, сіножаті) тощо.

При цьому структурні елементи екомережі – території екомережі, що відрізняються за своїми функціями. До структурних елементів екомережі відносяться ключові, сполучні, буферні та відновлювані території. Ключові території забезпечують збереження найбільш цінних і типових для даного регіону компонентів ландшафтного та біорізноманіття. Сполучні території (екокоридори) поєднують між собою ключові території, забезпечують міграцію тварин та обмін генетичного матеріалу. Буферні території забез-

печують захист ключових та сполучних територій від зовнішніх впливів. Відновлювані території забезпечують формування просторової цілісності екомережі, для яких мають бути виконані першочергові заходи щодо відтворення первинного природного стану.

Важливе значення має вдосконалення нормативно-правової бази у сфері збереження, розширення, відтворення та охорони єдиної системи територій з природним станом ландшафту та інших природних комплексів і унікальних територій, створення на їх основі природних об'єктів, які підлягають особливій охороні, що сприяє зменшенню, запобіганню та ліквідації негативного впливу господарської та іншої діяльності людей на навколишнє природне середовище, збереженню природних ресурсів, генетичного фонду живої природи.

Загальні проблеми розвитку екологічного права досліджували О.М. Абазіна, А.А. Алпатов, В.І.