



Ю. В. Васюта,
курсант 3-го курсу
навчально-наукового інституту № 1
Національної академії внутрішніх справ
Науковий керівник: **М. М. Марков,**
кандидат юридичних наук,
професор кафедри
оперативно-розшукової діяльності
Національної академії внутрішніх справ

КОРУПЦІЯ І ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНOK

Земельні ресурси є обмежені, тому будь-які реформування є наслідком перерозподілу земель і доходів від їх використання. Але ринок землі в Україні не є питанням супо земельного законодавства чи земельних правовідносин. Постає проблема його функціонування у рамках правової системи у поєднанні із конституційним устроєм, розподілом повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування, у взаємо-зв'язку з роботою судової та правоохоронної системи.

Нині земля стала одним із об'єктів корупційних схем. Загалом, понад 25 кримінальних проваджень НАБУ стосуються земельних «оборудок». Одним із ключових мотивів, які спонукають посадовців до вчинення злочину, є бажання отримати неправомірну вигоду. Так, сукупний розмір хабарів, отриманих «в обмін на землю» чиновниками, яких викрили детективи НАБУ, перевищує 2,5 млн грн, 70 тис. дол. США та 300 тис. євро. Ці кошти, з-поміж іншого, вимагалися та були одержані посадовцями за позитивне «вирішення питань» про виділення чи передачу в оренду земельних ділянок [8].

На початку березня 2018 р. детективи НАБУ завершили розслідування ще однієї корупційної схеми, реалізованої депутатом Київської міськради, секретарем земельної комісії. За даними слідства, ця особа, маючи доступ до інформації про наявність у столиці вільної

землі, що перебуває у комунальній власності, організувала схему заволодіння трьома ділянками загальною площею 2600 кв. м. Ці ділянки, як з'ясували детективи, виділені підставним особам, у подальшому дістались компанії-забудовнику, яка почала зводити на них житло [8].

Високий рівень корупції в цілому по країні та у земельній сфері зокрема не дозволяє розвивати земельні відносини на правовій основі. Існуюча загальна атмосфера у бізнесі та у відносинах з державними органами гальмує нові інвестиції та започаткування власної справи. Сьогодні в Україні діє значна кількість тіньових механізмів з неоподаткованою готівкою і незаконною передачею прав на землю. Будь-хто, зацікавлений в отриманні землі, має використовувати різноманітні «авторські ідеї» з цією метою. Наприклад, у 2016 р. на Миколаївщині жителі с. Комсомольське вдалися до блокування траси «Миколаїв—Одеса» через небажання віддавати свої пасовища учасникам АТО [3]. 2018 р. у Луганській області місцевий фермер незаконно обробив 150 гектарів пасовищ і після цього намагався отримати землю у власність, оформивши її на ветеранів бойових дій [10].

Іноді земельна корупція заподіює непоправну шкоду навіть життю і здоров'ю громадян. У тіньовому ринку землі «своїм» почувається кримінал, часто тісно пов'язаний з правоохоронними органа-

ми. Якщо, наприклад, є невизначений статус землі, то будь-яке рішення слідчого чи суду може накласти арешт на цю землю. А згодом приїжджають невідомі, щоб забрати врожай.

Так, у 2017 р. відбулася чергова спроба силового захоплення підприємства ТОВ «Нива-2010» в с. Бережинка на Кіровоградщині. На підприємство приїхали три мікроавтобуси із п'ятдесятьма молодиками, які мали при собі зброю і кийки. Однак захопити будівлю остаточно ім не вдалося через спротив місцевих жителів [9]. У 2018 р. на поля у с. Станіславка Одеської області незаконно заїхала техніка невідомого власника і почала збирати ще зелений урожай ріпаку [7].

Також мораторій створює чорний ринок землі. У 2016 р. Генеральна прокуратура України звинуватила Національну академію аграрних наук у розкраданні земель на суму понад 120 млн. грн. Постійно лунають звернення вчених-агараріїв про незаконне виведення дослідників підприємств з цілісними майновими і земельними комплексами з державної власності [4].

За підрахунками координатора руху «Разом проти корупції» Оксани Величко, нині в Україні в Мінобороні у розпорядженні знаходиться до 500 тис. га землі. Але часто ці землі невідомо ким і як використовуються.

Так, за останні роки в Миколаєві до рук приватних фірм потрапило 30 гектарів землі Міноборони, яка вже забудована котеджами. Всі — на території військового містечка № 62 по вулиці Ливаневців. Згодом на сайті міськради була виставлена інформація про те, що далі сталося з землями — їх просто переоформили на фізичних осіб. На Львівщині Яворівське квартирно-експлуатаційне управління віддало 29 га землі колишнього військового профілакторію біля Яворівського полігону фірмі «Ірбіс» у власність П. Димінському [5].

Іншим полем для процвітання корупції є відсутність у законодавстві України порядку зміни цільового використання землі. За таких умов зміна цільового ви-

користання землі стає корумпованою та безконтрольною з точки зору дотримання законодавства про охорону земель та цільового використання землі. Щоб мораторій не розповсюджувався на конкретну земельну ділянку, достатньо просто змінити її цільове призначення і рілля у короткий час стає, наприклад, землею для забудови без будь-яких застережень. Також порушення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок найчастіше виражається у самовільному використанні земельних ділянок не за цільовим призначенням, без застосування встановленої законодавством процедури зміни цільового призначення. На даний час можливість або неможливість зміни цільового призначення певної земельної ділянки обумовлюється суб'єктивною позицією відповідних органів, що погоджують проекти землеустрою та затверджують їх. Так, у 2015 р. Львівський міський виконавчий комітет виявив незаконну зміну цільового призначення 40 га земель Львова. Землі лісового фонду зменшилися на 10 га, а землі запасу на — 30 га [6].

За даними НАБУ, через корупцію в земельній сфері держава зазнала збитків на суму понад 450 млн грн. Так, лише від заниженої ціни на оренду держземель бюджет країни недоотримав за 2017 р. \$60 млн. Ця цифра стосується тільки зареєстрованих у Земельному кадастру державних земель, а таких, становим на початок 2018 р., всього 25% [8].

Запровадження прозорого ринку землі — це можливість винести користування землею в правове поле і захистити людей, які володіють цією землею. При проведенні земельної реформи слід виходити з інтересів прав людини і громадяніна, поваги до його гідності, захисту його прав тощо. Для цього слід подбати про реальні правові та організаційні гарантії дотримання інтересів кожної людини, яка може набувати або відчужувати земельні ділянки та права на них незалежно від віку таїї особи, майнового стану, місця проживання та інших ознак.

Для забезпечення захисту агараріїв від спроб райдерських захоплень землі чи

урожаю, швидкого й ефективного реагування на незаконні дії стосовно противравного захоплення майна аграріїв, надання правоохоронним органам правової допомоги в оформленні правовстановлюючих документів на земельні ділянки в кожній області має працювати оперативний штаб із забезпечення прав і свобод власників земель чи збіжжя. В межах діяльності штабу мають діяти мобільні точки доступу до надання безоплатної правової допомоги. На загальнодержавному рівні може діяти гаряча лінія для власників і орендарів землі. Відтак усі звернення про можливе самовільне захоплення земель, або ж їх неправомірне використання, оперативно перевірятимуть, а за результатами перевірок направлятимуть відповідні звернення у правоохоронні органи.

У той же час держава повинна ефективно запобігти негативним тенденціям на земельному ринку. Слід створити ефективну і доступну для всіх систему державних органів контролю за використанням та охороною землі. Разом з тим, держава та органи місцевого самоврядування мають відігравати певну роль як власники відповідних земель та можливі покупці землі у певних випадках.

Стаття 14 Конституції України проголошує, що «Право власності на землю гарантується» [1]. Однак наведене положення також означає, що право на землю захищається і гарантується державою через прийняті ефективні закони, які мають запобігти зловживанням і не можуть створювати передумов для явних злочинних посягань.

Необхідно відродити довіру до судової та правоохоронної системи. Будь-які законодавчі зміни не варті нічого без механізму їх втілення. Якщо судова влада не є справедливою та не виконує своєї функції, то зміст законів не має жодного значення, а судове рішення перетворюється на маніпулювання із законом. Це ж стосується діяльності інших правоохоронних органів: прокуратури, поліції тощо. Правова визначеність та передба-

чуваність ринку має бути основою його характеристикою, а суди та система правоохоронних органів мають цьому сприяти і підтримувати такий стан.

У рамках судової реформи слід визначитися із питанням щодо того, в судах якої юрисдикції мають розглядатися земельні спори. окремі фахівці пропонують створення земельних судів, оскільки це потребує спеціальної підготовки суддів. Саме земельний суд може вирішувати ті проблеми, які виникають у власників землі, і ті спори, які виникають під час розподілу. Попри тривалі обговорення, одностайні згоди в рамках існуючої системи судів не знайдено, що призводить до випадків прийняття судами нездінозначних рішень на практиці.

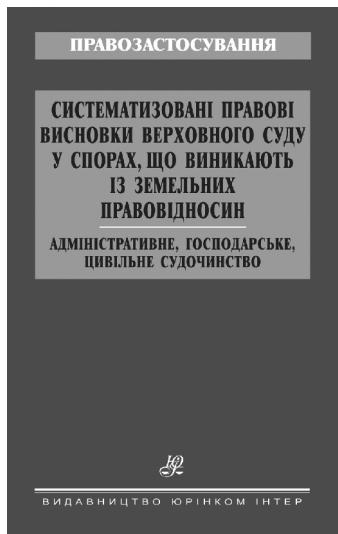
Важливо розробити і прийняти новий Земельний кодекс як єдиний нормативний документ з усієї сфери земельних відносин. В Україні діють Закони «Про оренду землі», «Про оцінку земель», «Про охорону земель», «По меліорацію земель» тощо. Наявність значної кількості законів неминуче призводить до незугодженостей між ними. З прийняттям ще одного нового закону про ринок земель така проблема може загостритися.

Земельна реформа може тривати кілька десятиліть, але головне, щоб вона була пов'язана із забезпеченням землевласників повним спектром прав на володіння власним майном. При проведенні земельної реформи варто подбати про те, щоб зміни, які будуть впроваджуватися, мали довготривалий, стабільний та системний характер, не повинні зазнавати суттєвих змін після їх запровадження, бути прозорими і зрозумілими не тільки для фахівців.

Багаторічний спір щодо ринку землі має завершитися корекцією позицій кожної зі сторін, які є учасниками такої важливої дискусії. При цьому підсумком таких обговорень має стати створення злагодженої, ефективної та діючої системи, яка має бути виражена у новому Земельному кодексі України.

Список використаної літератури

1. Конституція України. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
2. Земельний кодекс України. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
3. Дорогоцінна земля: на Миколаївщині селяни воюють з АТОшниками за пасовища. URL: <https://mk.depo.ua/ukr/nikolaev-21042016142500>.
4. Земельні пристрасті НААН. URL: <http://eurowine.com.ua/minisites/justpeoplenewscom/?p=3966>.
5. Земельний «дерибан»: У Міноборони мають власну схему вирішення земельних питань. URL: <https://narodna-pravda.ua/2017/11/28/zemelnyj-deryban-u-minoborony-mayut-vlasnu-shemu-vyrishennya-zemelnyh-pytan/>.
6. Міськвиконком виявив незаконну зміну цільового призначення 40 га земель Львова. URL: <http://hgltld.yandex.net/yandbtm?fmode=0>.
7. На полях Одещини пролили першу кров. URL: <https://media.uagroup.ua/na-poliahkodeshchini-prolili-pershu-krov-fo/>.
8. Понад 450 млн грн Україна втратила через корупцію у земельній сфері — розслідування НАБУ. URL: <https://nabu.gov.ua/novyny/ponad-450-mln-grn-ukrayina-vtratyla-cherez-korupciyu-u-zemelnyi-sferi-rozsliuvannya-nabu>.
9. Рейдерський захват підприємства ТОВ «Нива-2010» в с. Бережинка. URL: <https://agropolit.com/photo/reportaj/67-reyderskiy-zahvat-pidpriyemstva-tov-niva-2010-v-s-berejinka>.
10. У Луганській області місцевий фермер незаконно обробив 150 гектарів пасовищ. URL: <https://ukvid.net/video-YMqnyaLkdOc.html>.



Систематизовані правові висновки Верховного Суду у спорах, що виникають із земельних правовідносин. Адміністративне, господарське, цивільне судочинство / за заг. ред. В. С. Ковальського. Київ: Юрінком Інтер, 2018. 668 с.

ISBN 978-966-667-728-3

У збірнику відображені всі правові позиції Великої Палати Верховного Суду (постанови Великої Палати, повні тексти яких офіційно опубліковано станом на 20 жовтня 2018 року), а також найбільш типові та цікаві позиції Касаційного господарського суду, Касаційного цивільного суду і Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду.

Позиції Верховного Суду, які, на думку співавторів збірника, потребують подальшого розвитку для застосування більш однозначних правових підходів, помічено символом «≈».