

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА: ШЛЯХИ УНИКНЕННЯ ПРОТИРІЧ

Серед найактуальніших питань в земельному законодавстві є тимчасово встановлений мораторій на право власності земель сільськогосподарського призначення (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р.: “власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину”. В Україні мораторій на продаж земель триває вже понад десять років. Уперше він був запроваджений 2002 року. 20 листопада 2012 року Верховна рада прийняла законопроект про продовження мораторію на продаж земель сільгосппризначення до 1 січня 2016 року. Серед обмежень, що вводить мораторій є:

– купівля-продаж земельних ділянок сільгосппризначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

– купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок, виділених у 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;

– внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств

Слід зазначити, що у 80% випадків учасники ринку земель сільсько господарського призначення обходять мораторій цілком легальними способами, які можна простежити з аналізу норм земельного законодавства. Зокрема, на сьогодні існують такі способи відчуження земель сільськогосподарського призначення:

1) спадок, обмін, вилучення для суспільних потреб

В цьому випадку найбільш дієвим способом відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення є укладення сторонами договору міни (бартеру), згідно з яким кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший. Кожна зі сторін такого договору є продавцем того товару, який передає в обмін, і покупцем того, який одержує взамін (ч. 1, 2 ст. 715 Цивільного кодексу України) [4]. Фактично договір міни є легальним способом відчуження земель сільськогосподарського призначення, оскільки законом не встановлено обов'язкової вимоги обмінюватися рівнозначними земельними ділянками;

2) договір оренди земельної ділянки

Хоча за законом орендар, на відміну від власника, не має права розпоряджатися земельною ділянкою, однак сторони можуть укласти договір оренди землі з правом першочергового викупу ділянки орендарем після завершення дії мораторію. Це також може бути фактичним відчуженням земельної ділянки сільськогосподарського призначення. На сьогодні орендованими є 62% розпайованих земель. Найбільшу кількість орендованих земель (330 тис. га) зосередили «Українські аграрні інвестиції», основним бенефіціаром яких є громадянин Нової Зеландії, співвласник «Ренесанс Груп» Стівен Дженнінгс. Слід відмітити, що в Україні набула поширення також практика короткострокових договорів оренди землі сільськогосподарського призначення, яка надзвичайно негативно впливає на природні властивості землі, оскільки орендар за 5 років бажає досягти для себе максимального прибутку, не піклуючись про виснаження землі;

3) договір емфітевзису

За цим документом власник на довгостроковій основі (до 50 років) передає своє право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі. Таке право може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування. Законодавством України не вирішена доля зазначених земельних ділянок по закінченні строку дії такого договору [3]. Можна припустити, що особа, яка користується такою земельною ділянкою, є справжнім господарем, тому вона не зацікавлена повертати земельну ділянку власнику. За своєю природою і наслідками договір емфітевзису має спільні ознаки з договором оренди землі, тому способи відчуження є аналогічними;

4) застава

Один з найефективніших способів відчуження земель сільськогосподарського призначення, оскільки «кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими

кредиторами, якщо інше не встановлено законом» (ч. 1 ст. 572 ЦК України). Однак така застава часто має «уявний» зміст. Наприклад, потенційний покупець «позичає» селянину-власнику земельної ділянки сільськогосподарського призначення або земельної частки (паю) певну суму грошей, що підтверджується розпискою. По завершенні строку «борг» не повертається у зв'язку з відсутністю у боржника грошей або іншого ліквідного майна, крім земельної ділянки. «Сумлінний» кредитор подає позов про примусове стягнення зазначеного «боргу». В результаті у боржника-селянина немає іншого способу «повернути борг», як звернення стягнення на належну йому земельну ділянку. Як наслідок, остання в рахунок погашення «боргу» переходить у власність «кредитора» на підставі рішення суду;

5) *Продаж земельної ділянки по частинах*

Спочатку власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення виділяє окрему її частину. Відповідно до п. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, які посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 05.03.2009, «відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку здійснюється після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку». В результаті виникає нова земельна ділянка, яка реєструється як земля під забудову і вільно може бути предметом договору купівлі продажу.

Хоча мораторій і був введений з метою консолідації земель сільськогосподарського призначення в руках їхніх господарів і, таким чином, гарантування використання цієї категорії земель тільки за цільовим призначенням, однак це посприяло процвітанню різних схем обходу мораторію. Таким чином, як бачимо, формальна заборона продажу земель сільськогосподарського призначення не означає неможливості їх відчуження в цілому.