

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

УДК 349.422

Артеменко Л. В.,
кандидат історичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного,
трудового та господарського права
Дніпровського національного університету імені Олеся Гончара

ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЦІЛЬОВОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

THE LEGISLATIVE PROVIDING OF THE HAVING A SPECIAL PURPOSE USE OF EARTH OF THE AGRICULTURAL SETTING IS IN UKRAINE

Досліджуються особливості законодавчого забезпечення цільового використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, цільове використання сільгоспземель.

Исследуются особенности законодательного обеспечения целевого использования земель сельскохозяйственного назначения в Украине.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, целевое использование сельхозземель.

Investigated the peculiarities of the legislative providing of the having a special purpose use of earth of the agricultural setting is in Ukraine.

Key words: earth of the agricultural setting, a special purpose use of the agricultural earth.

Вступ. Земля є важливим стратегічним ресурсом для фізичного виживання людства, ключовим територіальним та природним компонентом у кожній державі, а також виступає первинним елементом, на якому базується матеріально-технічна база агропромислового комплексу в кожній країні. На землі вирощується сільгосппродукція та розміщується аграрна інфраструктура. Без землі неможливим було б існування народу як етнічної, культурно-історичної та соціально-економічної спільноти. Саме тому турбота про дотримання законодавчих вимог щодо цільового використання сільгоспземель, покращення рівня родючості та екологічний захист земель є дуже важливим завданням та обов'язком будь-якої, без винятку, держави. Сучасне законодавче забезпечення цільового використання земель сільськогосподарського призначення в Україні – важлива складова сталого розвитку всього вітчизняного аграрного сектору.

Метою даної статті є визначення особливостей законодавчого забезпечення та аналіз стану право-вої регламентації цільового використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. Для досягнення цієї мети реалізуються наступні завдання: визначення загальних правових зasad цільового використання земель сільськогосподарського призначення; виявлення стану правової регламентації цільового використання земель сільськогосподарського призначення в Україні; надання пропозицій щодо вдосконалення даної сфери правового регулювання.

Особливостям регулювання сфери, що стосується законодавчого забезпечення цільового використання

земель сільськогосподарського призначення в Україні, приділяли увагу В.М. Єрмоленко [1], Ю.С. Петлюк [2], Д.М. Старostenko [3] та інші фахівці.

Виклад основного матеріалу. Україна має найбільше чорноземів у світі, але цей подарунок природи є також і загрозою для нашого майбутнього, оскільки у боротьбу за українські сільгоспугіддя включаються найвпливовіші гравці на ринку сільгосппродукції – ТНК. Тому ставки у цих перегонах дуже великі – наші землі, без яких навіть державний суверенітет стає номінальним.

Землі не є цільними та однаковими, вони мають свій склад та рівень родючості. Стаття 19 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) визначає категорії земель, які є в нашій державі. Землі поділяються на такі категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісогосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [4, ст. 19]. Ті землі, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Стаття 22 ЗКУ дає поняття земель сільськогосподарського призначення, якими визнаються землі, надані для виробництва сільгосппродукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільгосппродукції, або

призначенні для цих цілей. До земель сільськогосподарського призначення належать: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, землі під господарськими будівлями і дворами, під інфраструктурою оптових ринків сільгосп продукції, землі тимчасової консервації тощо) [5, ч. 2 ст. 22].

Промислові об'єкти сільськогосподарських підприємств, будівлі, споруди, а також система доріг можуть розміщуватись на землях несільськогосподарських угіддя, а вирощування насіннєвих сільгоспкультур потребує якісних сільськогосподарських земельних ділянок. В цьому полягає особливість земель сільськогосподарського призначення, що вони є основою для вирощування сільгоспкультур, для виробництва продуктів харчування, кормів для тварин та сировини для різних галузей промисловості.

Сільськогосподарські підприємства та різні види фермерських та інших господарств мають право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [6, ст. 78]. Землі сільськогосподарського призначення відповідно до законодавства передаються у власність та надаються у користування громадянам України, які займаються веденням особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та для випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, зокрема, фермерського господарства. Таке право надається і сільськогосподарським підприємствам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Сільськогосподарські науково-дослідні установи та навчальні заклади, сільські професійно-технічні училища та загальноосвітні школи мають право володіти та користуватися земельними ділянками для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства. Несільськогосподарські підприємства, установи та організації, різні релігійні організації та об'єднання громадян можуть отримувати землі для ведення підсобного сільського господарства. Також землі сільськогосподарського призначення надаються у користування чи передаються у власність оптовим ринкам сільськогосподарської продукції, на яких вони розміщують свою інфраструктуру.

Земельний кодекс України встановив, що землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. У ч. 4 ст. 81 ЗКУ зазначено, що землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню [7, ч. 4 ст. 81].

Українським законодавством встановлена пріоритетність використання земель сільгоспризначення для потреб сільськогосподарської діяльності. Відповідно до положень Земельного кодексу України, землі, які придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися у першу чергу для

сільськогосподарського використання. Визначення земель, придатних для потреб сільськогосподарського виробництва, провадиться на підставі даних Державного земельного кадастру. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередач та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, які не пов'язані з веденням сільгоспвиробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільгоспугіддя гіршої якості.

Землі аграрних підприємств, як і всі землі, відповідно до положень ЗКУ та кадастрової системи України, поділяються на земельні ділянки, кожна з яких є частиною земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодені правами [8, ст. 79].

Земельна ділянка формується як об'єкт цивільних прав через визначення її меж, площи та внесенням даних у Державний земельний кадастр. Як визначено у ЗКУ, юридичні особи та всі види сільськогосподарських підприємств можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі придбання за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільноправовими угодами, через внесення у статутний капітал засновниками підприємства та з інших підстав. На відміну від інших складових матеріально-технічної бази АПК, земля є продуктом, створеним не людською працею, а природою, має свої властивості, не може бути замінена іншим засобом виробництва, а тому велике значення має охорона земель та їх оновлення. Законодавство зобов'язує власників земельних ділянок забезпечувати використання їх за цільовим призначенням, додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі, своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і цільове використання земель. Земля є дуже цінним елементом і може бути легко втраченим, тому для забезпечення охорони землі та підвищення її родючості необхідно додержуватися правил, встановлених законом.

Родючість ґрунту поділяється на природну та економічну, штучну, або набуту у процесі використання землі. Природна родючість створюється на протязі багатьох років, та існує до початку використання цієї земельної ділянки людьми, а штучна родючість з'являється у процесі вирощування сільськогосподарських культур та насичення ґрунту різними елементами, як рослинного походження, так і хімічними засобами підвищення родючості. Не треба забувати про погіршення родючості землі внаслідок використання різних пестицидів та хімікатів, а також забруднення промисловою діяльністю навколошнього природного середовища.

Питання охорони сільгоспземель визначаються шостим розділом ЗКУ. Кодекс дає визначення поняття охорони земель. Відповідно до статті 162 ЗКУ: охорона земель – це система правових, організацій-

них, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [9, ст. 162].

Сільськогосподарські підприємства займаються вирощуванням різної продукції та використовують різні за призначенням сільськогосподарські угіддя. Сільгоспугіддя – це угіддя, які мають відповідне сільгосппризначення та придатні для виробництва сільгосппродукції. До них належать: орні землі (рілля, посіви) – це земельні ділянки, які систематично обробляються і використовуються для посівів сільгоспкультур; також багаторічні сільськогосподарські насадження (виноградники, ягідні угіддя) – це рослини, що живуть більше двох років, багаторічні рослини можуть бути як трав'янистими, так і дерев'янистими; сіножаті (суходільні, заливні, штучні, заболочені) – це сільгоспугіддя, рослинність яких систематично використовують на сіно для годування великої рогатої худоби та інших видів тварин та птиці. До складу сіножаті входять різні види багаторічних трав. Виділяють природні (не поліпшенні) та поліпшені сіножаті; пасовища та вигони – це сільгоспугіддя, на яких вирощують трав'янисту рослинність для випасання худоби та птиці; перелоги – це сільгоспугіддя, які тимчасово не використовуються для здійснення сільгоспдіяльності, щоб відбулося природне оновлення родючості ґрунтів [10, с. 558].

Стаття 121 ЗКУ встановлює норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам. Так, відносно садівництва, розмір ділянки не повинен перевищувати 0,12 га [11, ст. 121]. Право на володіння та використання земельних ділянок сільгосппризначення для садівництва та городництва мають громадяни України або їх об'єднання, що передбачено статтями 35 та 36 Земельного кодексу України. Громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди. На земельних ділянках, призначених для садівництва, можна закладати багаторічні плодові насадження та вирощувати сільгоспкультури, також дозволяється зведення на них будинків та господарських споруд. ЗКУ передбачає можливість надання громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності в оренду земельних ділянок для городництва. На земельних ділянках, наданих для городництва, на відміну від ділянок для садівництва, не допускається закладання багаторічних плодових насаджень,

а також спорудження капітальних будівель і споруд. Дозволяється лише зведення тимчасових споруд для зберігання інвентарю та захисту від непогоди, а після закінчення строку оренди зазначеної земельної ділянки тимчасові споруди мають бути знесені власниками цих споруд за їх рахунок [12, ст. 35-36].

Багато сільськогосподарських підприємств в Україні орендують великі земельні ділянки для подальшої їх обробки. Відносини щодо оренди землі регулює Земельний кодекс України та Закон України «Про оренду землі», відповідно до якого оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для підприємницької та інших видів діяльності [13, ст. 1]. Орендодавцями, відповідно до цього Закону, можуть бути фізичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, та органи державної влади та місцевого самоврядування – щодо земель державної та комунальної власності. Земельна ділянка набувається у користування на умовах оренди при заключенні орендного договору. Відповідно до статті 13 Закону «Про оренду землі», договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [14, ст. 13]. Договір оренди землі укладається у письмовій формі та за бажанням однієї зі сторін посвідчується нотаріально. До істотних умов такого договору належить об'єкт оренди, тобто земельна ділянка та інформація про неї, строк дії договору оренди (до 50 років) та розмір орендної плати. Інші умови погоджуються сторонами. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України [15].

Орендодавець має право вимагати від орендаря використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням, вносити вчасно орендну плату та дотримуватись правил охорони землі. Відповідно до пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України, розмір орендної плати встановлюється у договорі між орендарем та орендодавцем, однак річна сума платежу для земель сільгосппризначення не може бути меншою розміру земельного податку, але й не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (вона може перевищувати граничний розмір орендної плати лише у разі визначення орендаря на конкурентних засадах) [16, п. 288.5 ст. 288].

За інформацію Держгеокадастру України, на 01.01.2016 р. сільськогосподарські землі складали всього 42 726,4 тис. га – це 70,8% відсотків від загальної площи території України, у тому числі 41 507,9 тис. га (68,8%) – сільськогосподарські угіддя [17]. Орендованими є близько 63% розпайованих земель, однак у підприємців-орендарів здебільшого існує практика короткострокових договорів оренди земель сільгосппризначення. За п'ять років оренди орендар намагається отримати максимум прибутку із земельної ділянки, не турбуючись про її відновлення та покращення врожайності на

майбутнє, тому сільгоспземлі виснажуються і потребують потім більших капіталовкладень та значного часу для їх відновлення. Однак у договорах оренди землі також можуть прописуватись умови викупу земельної ділянки після припинення дії мораторію на продаж сільгоспземель.

Слід враховувати інтереси всього українського народу, вдосконалюючи засоби протидії порушенням законодавства у сфері цільового використання земель сільгосппризначення, зокрема, в аспектах забезпечення державного суверенітету, економічної, продовольчої та екологічної безпеки держави.

Висновки. Отже, вдосконалюючи систему законодавчого регулювання цільового використання земель сільськогосподарського призначення в Україні, слід сконцентрувати увагу на таких основних аспектах, як підвищення ефективності державного контролю за цільовим використанням земель сільгосппризначення, незалежно від форми власності підприємства, що виступає суб'єктом використання земель сільгосппризначення у процесі виробництва, переробки та реалізації сільгосппродукції.

Також необхідно у повній мірі зважити, чи доцільно відмінити мораторій на продаж сільгоспземель, оскільки у світовій практиці є безліч прикладів обходу законодавчо закріплених державою заборон на продаж земель іноземцям шляхом застосування винахідливих шахрайських схем. Альтернативою продажу сільгоспземель може бути кардинальна зміна відносин власності на сільгоспземлі, коли безальтернативним власником таких земель виступає виключно держава, а будь-який громадянин країни є користувачем землі на безоплатній та безстроковій основі, що автоматично виключає можливість продажу землі іноземцям. Однак цей спосіб порятунку українських сільгоспземель виглядає не тільки найрадикальнішим та найефективнішим, але й найфантастичнішим і занадто революційним. Оскільки реальної альтернативи мораторію поки що немає, то є час законодавчо закріпити безпечні для існування держави, її економіки, суверенітету та народу умови продажу земельних ділянок після можливого припинення дії мораторію на продаж сільгоспземель.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Аграрне право України: [підручник] / [В.М. Єрмоленко, О.В. Гафурова, М.В. Гребенюк та ін.]; за заг. ред. В.М. Єрмоленко. – К.; Юрінком Інтер, 2010. – 608 с.
2. Петлюк Ю.С. Правові аспекти здійснення моніторингу земель в Україні / Ю.С. Петлюк // Вісник Академії адвокатури України. – 2011. – Ч. 2. – С. 246-247 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?
3. Старostenko Д.М. Межування та землеустрій: дихотомія земельного права / Д.М. Старostenko // Актуальні проблеми права: теорія і практика. – 2010. – № 18. – С. 638-645 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/app_2010_18_89.
4. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3-4. – Ст. 27. Зі змінами станом на 23.03.2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14.
5. Там же. – Ч. 2 ст. 22.
6. Там же. – Ст. 78.
7. Там же. – Ч. 4 ст. 81.
8. Там же. – Ст. 79.
9. Там же. – Ст. 162.
10. Аграрне право України: [підручник] / В.М. Єрмоленко ... – С. 558.
11. Земельний кодекс України: Закон України ... – Ст. 121.
12. Там же. – Ст. 35-36.
13. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV // ВВР. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280. Зі змінами станом на 23.03.2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14.
14. Там же. – Ст. 13.
15. Типовий договір оренди землі: Затверджений постановою КМУ від 03.03. 2004 № 220 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 9. – Ст. 527; 2006. – № 50. – Ст. 3338; 2008. – № 68. – Ст. 2269. Зі змінами, затвердженими постановою КМУ від 23.11.2016 № 843 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/laws/show/843-2016-p.
16. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI // ВВР. – 2011. – №№ 13-14, 15-16, 17. – Ст. 112. Зі змінами станом на 23.03.2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17.
17. Земельний фонд України станом на 1 січня 2016 року та динаміка його змін у порівнянні з даними на 1 січня 2015 року. Держгеокадстр України, 13.05.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/info/zemelnyi-fond-ukrainy-stanom-na-1-sichnia-2016-roku-ta-dynamika-ioho-zmin-u-porivnianni-z-danymi-na-1-sichnia-2015-roku/26>.