

Кіріка Діана
канд. юрид. наук, доцент
Подільський державний аграрно-технічний університет
Кам'янець-Подільський, Україна

НОВЕЛИ ПРОЦЕСУ УНОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

5 січня 2019 року набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2018 р. № 1144 «Про внесення змін до Стратегії удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними». З 1 січня 2019 року набрав чинності наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 грудня 2018 року № 605 «Про внесення змін до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» та Закон від 10.07.18 р. № 2498-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» (далі – ЗУ № 2498-VIII) [1].

Ці та інші нормативно-правові акти вітчизняного законодавства в сфері земельних відносин потребують відповідного доктринального та практичного тлумачення, оскільки мають безпосередній вплив на суттєве оновлення змісту окремих тем дисциплін з управління земельними ресурсами, що викладаються у навчальних закладах. Тож вважаємо за необхідне проаналізувати основні зміни, на які слід чекати господарюючому суб'єкту у 2019 році в рамках сучасної земельної реформи.

10 липня 2018 року Верховна Рада України прийняла, без перебільшення, дуже важливий та необхідний (з урахуванням теперішнього стану регулювання земельних правовідносин у нашій країні) ЗУ № 2498-VIII. Як видно із назви, закон стосується широкого спектру питань. Основними завданнями вищезазначеного закону є створення ефективного механізму використання масивів земель сільськогосподарського призначення з метою запобігання рейдерству та стимулювання зрошення, а також вирішення проблеми використання земель колективної власності на землю. Дійсно, проблеми, які покликаний вирішити ЗУ № 2498-VIII, впродовж тривалого часу дуже гостро поставали перед землевласниками (землекористувачами), органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, що стабільно призводило до виникнення спірних питань та різних неузгодженостей. Тому всі представники юридичної, аграрної спільноти із нетерпінням чекали на появу закону подібного покликання та змісту [2].

Перш за все, ЗУ № 2498-VIII доповнено Земельний кодекс України (далі ЗКУ) [3] ст. 371, згідно з якою дозволяється використовувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення (для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства), які розташовані в масиві, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни їх цільового призначення. Тож власник або землекористувач отримує змогу використовувати земельні ділянки масиву для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що фактично є сільськогосподарською діяльністю (не для власного використання, а з метою отримання фінансової вигоди), без зміни цільового призначення. Раніше така можливість надавалась щодо земель особистого селянського господарства (ст. 33 ЗКУ).

Наступний момент. Власники земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть

обмінюватися такими ділянками. Тобто з 2019 року здійснювати міну можна тільки земельними ділянками, розташованими в одному масиві. Власники та орендарі сільськогосподарських земель, розташованих в одному масиві, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування шляхом укладення між собою договорів оренди, суборенди. Важливо знати, що обмін земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у масиві, на іншу ділянку, розташовану у цьому ж масиві, здійснюється тільки в разі однакової нормативної грошової оцінки цих ділянок або якщо різниця між їхніми оцінками становить не більше 10 %. Таким чином, обмінятися нерівноцінними земельними ділянками неможливо.

Далі. Орендар істотної частини масиву (оренда, емфітевзис земель масиву загальною площею більш ніж 75 % земель усього масиву) має право орендувати або оформити в суборенду інші ділянки масиву за умови передачі взамін власнику/користувачу іншої землі, якщо має місце черезсмужжя (розташування між декількома земельними ділянками, що належать на праві власності одній особі та розташовані в одному масиві земель сільськогосподарського призначення, земельних ділянок, що належать на праві власності іншій особі) невикористання земельних ділянок та створюються перешкоди у раціональному використанні земель. Тож з метою припинення черезсмужжя користувач істотної частини має право запропонувати іншому власнику/користувачу замість ділянки, яка перешкоджає раціональному використанню, іншу ділянку, при цьому сторони мають дійти згоди та оформити документально оренду/суборенду земельних ділянок. Орендарю істотної частини масиву не потрібно отримувати згоду орендодавця для передачі такої земельної ділянки в суборенду (п. 6 ст. 93 ЗКУ). Аналогічні норми наводяться у ч. 1 ст. 8 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – ЗУ № 161-XIV) [4].

Незважаючи на деякі розбіжності у нововведеннях та нормах, які залишилися, зміни до ст. 98 ЗКУ свідчать, що сервітут не буде безстроковим. Строк дії земельного сервітуту не може бути більшим за строк, на який ділянку передано у користування (ч. 2 ст. 98 ЗКУ). Тобто сервітут повинен мати такий самий граничний строк, як і оренда цієї ділянки. Користувач сусідньої земельної ділянки може вимагати встановлення сервітуту (ч. 2 ст. 100 ЗКУ). Раніше сервітут належав тільки власнику сусідньої земельної ділянки.

Емфітевзис приватних земель також обмежують строком дії. Зафіксовано навіть випадки укладення договорів емфітевзису на 100 років. Однак починаючи з 2019 року право користування чужою землею, зокрема приватної власності, обмежується 50 роками (ч. 4 ст. 1021 ЗКУ). При цьому, договори емфітевзису, укладені до набрання чинності ЗУ № 2498-VIII, залишаються діючими.

Цікавим є статус ділянок під польовими дорогами (державної або комунальної власності), які розташовані у масиві. Вони передаються в оренду без проведення земельних торгів власникам/користувачам суміжних земельних ділянок на строк 7 років; в оренду передаються дороги тільки за умови забезпечення безоплатного доступу усіх землевласників та користувачів до належних їм земельних ділянок; землевласник/користувач на власний розсуд використовує польову дорогу – для проходу (проїзду) до інших земельних ділянок або для вирощування сільськогосподарської продукції. Отже, нарешті проблему польових доріг розв'язано. Звертатися для оформлення користування необхідно до розпорядника земель сільськогосподарського призначення згідно зі ст. 122 ЗКУ (за межами населених пунктів до обласного Держгеокадастру, у межах – до сільської, селищної, міської ради). Радує те, що передача здійснюватиметься без земельних торгів. Крім того, землекористувач самостійно вирішує, як використовувати дорогу, адже дуже часто дорогу розорюють та засівають.

Прийнятою нормою виключається таке порушення з боку користувача, як засіяння польової дороги, – він має на це право [5].

Земельні ділянки під поєззахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, передаються у постійне користування державним або комунальним спеціалізованим підприємствам або в оренду фізичним та юридичним особам з обов'язковим включенням до договору оренди землі умов щодо утримання та збереження таких смуг [2].

Отже, тепер до земель лісогосподарського призначення не належать землі, зайняті, зокрема, поєззахисними лісовими смугами на землях сільськогосподарського призначення (п. «г» ч. 2 ст. 55 ЗКУ). Незважаючи на те, що поєззахисні смуги вкриті лісовою рослинністю, що є притаманним для земель лісогосподарського призначення, вони виключаються зі складу лісових земель. Отже, такі землі відносяться до несільськогосподарських угідь земель сільськогосподарського призначення (п. «б» ч. 2 ст. 22 ЗКУ). Надання в оренду поєззахисних смуг здійснюється без проведення аукціону (ч. 2 ст. 134 ЗКУ). Крім того, вони не включаються до земель, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв) у порядку ст. 141 Закону від 05.06.03 р. № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», а мають бути передані безоплатно у комунальну власність територіальної громади села, селища, міста, на території якої вони розташовані [6].

Підсумовуючи розглянуті у роботі зміни до земельного законодавства, ми можемо констатувати той факт, що вони ни є ідеальними, потребують подальшого доопрацювання фахівцями та науковцями. Однак вони є прогресивними, своєчасними і очікуваними суспільством кроками у напрямку подальшого унормування земельних відносин.

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні. *Відомості Верховної Ради (ВВР)*. 2018. № 37, ст. 277 / Закон України від 10.07.18 р. № 2498-VIII
2. Алексенко А. Земельні відносини: нові повноваження ОМС і не тільки. *Місьцеве самоврядування*. Вересень, 2018. № 9. URL : <https://i.factor.ua/ukr/journals/ms/2018/september/issue-9/article-39254.html>
3. Земельний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2002, № 3-4, ст.27 / документ 2768 від 25.10.2001 р. № 2768-III – ред. від 07.02.2019, підстава 2666-VIII
4. Про оренду землі. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1998. № 46-47, ст.280 / Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV – ред. від 01.01.2019, підстава 2498-VIII
5. <https://uteka.ua/ua/publication/news-14-novosti-zakonodatelstva-1-izmeneniya-2019-kollektivnaya-sobstvennost-ispolzovanie-paev-i-obmen-zemelnymi-uchastkami>
6. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) // *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2003, N 38, ст.314 / Закон України від 05.06.03 р. № 899-IV – ред. від 01.01.2019, підстава 2498 – VIII.

