



УДК: 349.41 (477)

ГОНЧАР М.С.

*аспірант кафедри земельного та екологічного права
ЗДУ, головний спеціаліст юридичного відділу
Запорізького обласного управління земельних ресурсів*

ЧИННЕ ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО: ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Земельне законодавство - це система нормативно-правових актів, що містять земельно-правові норми, які регулюють земельні відносини.

Особливістю земельного законодавства є те, що воно постійно змінюється. Ці зміни викликані трансформуванням змісту земельних відносин, які регулює земельне законодавство. Трансформування же земельних відносин пов'язано з проведенням в Україні земельної реформи.

Важливою зміною в чинному земельному законодавстві було прийняття нового Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III, який відповідав Конституції України і набрав чинності з 1 січня 2002 року. Кодекс було офіційно опубліковано в газеті "Урядовий кур'єр" 15 листопада 2001 року № 211-212. Він вніс нові поняття в земельне законодавство такі як землі житлової та громадської забудови, набувальна давність на земельну ділянку, комунальна власність на землю, спільна сумісна та спільна часткова власність на землю, право земельного сервітуту, добросусідство, обмеження прав на землю, консервація земель, земельні торги, право концесіонера на земельну ділянку, зонування земель тощо, відкинув колективну власність на землю, землі населених пунктів як категорію земель.

Тепер розглянемо земельно-правові акти, прийняті після набрання чинності ЗК України та на виконання його Прикінцевих положень.

1. Згідно із ст. 126 ЗК право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державними актами. Форми державних актів затверджуються Кабінетом Міністрів України. Новий ЗК закріпив нові форми власності на землю, а саме: комунальну або територіальних громад, спільну сумісну, спільну часткову, власність на землю юридичних осіб, власність на землю іноземних громадян, юридичних осіб та держав, відкинув колективну власність на землю. В зв'язку з чим була прийнята постанова КМУ "Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою" від 2 квітня 2002 року. Ця постанова внесла суттєві зміни до форм державних актів, зокрема, тепер в графі одержувача акта на право власності на земельну ділянку може бути як фізична так й юридична особа України на всі категорії земель, іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та держави - лише на землі несільськогосподарського призначення. В графі органу, який видав акт також є альтернатива - голова місцевої державної адміністрації або орган місцевого самоврядування. Одержувачем акта на право постійного користування земельною ділянкою тепер може бути лише юридична особа - підприємство, установа, організація, що належить до державної або комунальної власності на землю (ст. 92 ЗК

України).

2. Відповідно до п. 3 ст. 20 ЗК України зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України. 11 квітня 2002 року Кабінет Міністрів України своєю постановою № 502 затвердив Порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб. Цей Порядок визначає механізм зміни цільового призначення вказаних земель.

3. Згідно із ст. 93 ЗК України оренда земельної ділянки може бути короткостроковою - не більше 5 років та довгостроковою - не більше 50 років. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом. Таким спеціальним Законом є Закон України "Про оренду землі" від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV. Тому, залишається чинним положення відносно заборони суборенди земель сільськогосподарського призначення. Як виняток допускається передача Орендарем-фізичною особою земельної ділянки сільськогосподарського призначення в суборенду у разі і на строк: тимчасової непрацездатності (хвороби); інвалідності; призову на строкову військову службу до Збройних сил України, інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України; навчання з відривом від виробництва; обрання на виборні посади в органи місцевого самоврядування та органи державної влади України, якщо згідно із законами України він не може суміщати свою службову діяльність з іншою посадою, займатися підприємницькою діяльністю, одержувати від цього прибуток. Законом України "Про внесення змін до ст. 13 Закону України "Про оренду землі" від 7 березня 2002 року № 3116-III (набрав чинності з 30 березня 2002 року) були внесені зміни відносно форми договорів оренди. Тепер договори оренди, укладені на строк до 5 років посвідчуються нотаріально за бажанням однієї із сторін договору, на строк більше 5 років - в обов'язковому порядку.

4. Розмежування земель державної і комунальної власності в Україні повинно

здійснюватись на підставі відповідного Закону, який згідно із п. 4 Прикінцевих положень Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року Кабінету Міністрів України необхідно було розробити у шестимісячний строк після опублікування цього Кодексу та передати на розгляд Верховній Раді України. Земельний кодекс було офіційно опубліковано в газеті "Урядовий кур'єр" 15 листопада 2001 року за № 211-212. Отже, заходи, зазначені у цьому пункті, належало б здійснити до 15 травня 2002 року. Але і досі Закон України "Про розмежування земель державної і комунальної власності" відсутній, а існує лише його проект. І тому, на теперішній час діє п. 12 Перехідних положень ЗК України, а саме: до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади. З метою забезпечення реалізації конституційних прав територіальних громад сіл, селищ, міст на землю у період до законодавчого врегулювання питань розмежування земель державної і комунальної власності Кабінет Міністрів України прийняв постанову від 1 серпня 2002 року № 1100, якою затвердив Тимчасовий порядок розмежування земель права державної і комунальної власності. Цим Порядком встановлюється механізм розмежування земель права державної і комунальної власності в Україні. Підставою для організації робіт з розмежування земель в межах населених пунктів є рішення про розмежування цих земель, що приймаються відповідними сільськими, селищними, міськими радами за погодженням з органами виконавчої влади, підставою для розмежування земель за межами населених пунктів - рішення про розмежування цих земель, що приймаються органами виконавчої влади за погодженням з відповідними органами місцевого самоврядування. Розмежування земель права державної і комунальної власності здійснюється в межах адміністративно-територіальних утворень. Проведення робіт, пов'язаних з передачею земель

права державної власності у комунальну власність, покладається на відповідні державні органи земельних ресурсів. Видатки, пов'язані з виконанням робіт щодо передачі земель права державної власності у комунальну власність, здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів.

5. Експертна грошова оцінка земель згідно із п. 4 ст. 201 Земельного кодексу України використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Методика проведення такої оцінки повинна затверджуватись Кабінетом Міністрів України. До останнього часу існувала Методика експертної оцінки лише земель несільськогосподарського призначення. Відповідно до п. 4 є) Прикінцевих положень ЗК України Кабінет Міністрів України до 15 травня 2002 року мав розробити та затвердити методику експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. На виконання цього пункту ЗК Кабінет Міністрів України 11 жовтня 2002 року прийняв постанову № 1531 "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок", якою по-перше, затвердив Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок, по-друге, зобов'язав Державний комітет України по земельних ресурсах затвердити у тримісячний термін Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, по-третє, визнав такою, що втратила чинність постанову КМУ від 16 червня 1999 року № 1050 "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення". Нова Методика регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод. Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

6. Закон України "Про Генеральну схему планування території України" від 7 лютого 2002 року № 3059-III, яким була затверджена Генеральна схема планування території України. Генеральна схема складається з текстових та

графічних матеріалів, у яких: наведено результати аналізу стану використання території України; визначено основні напрями використання території України; викладено пропозиції щодо реалізації Генеральної схеми.

7. Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги, затверджене постановою КМУ від 16 травня 2002 року № 648. Це Положення встановлює механізм складання технічного паспорта земельної ділянки несільськогосподарського призначення державної або комунальної власності, визначеної для продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) суб'єктам підприємницької діяльності під забудову.

8. Постанова КМУ "Про заходи щодо створення системи реєстрації прав власності на нерухоме майно" від 16 травня 2002 року № 661, згідно із якою дані про право власності на землю, право постійного користування землею, договорів оренди землі, а також про право власності на нерухоме майно подаються до відповідних державних реєстрів у порядку, встановленому Мінюстом та Держкомземом України.

9. Порядок підтвердження права власності на нерухоме майно, затверджений наказом Фонду державного майна України від 24 травня 2002 року № 906, відповідно до якого підтвердження права власності на земельну ділянку проводиться на підставі Державного акта на право власності на землю або на право постійного користування землею на кожну адресу; розрахунку земельного податку за володіння або користування земельною ділянкою за останній звітний період.

10. Указ Президента України "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних паїв" від 2 лютого 2002 року № 92/2002 із змінами, внесеними Указом Президента від 13 вересня 2002 року № 830/2002., яким вказується на запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 1,5 відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки

(паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

11. Указ Президента України "Про додаткові заходи щодо вирішення проблем на селі та дальшого розвитку аграрного сектора економіки" від 1 лютого 2002 року № 170/2002, згідно з яким Кабінету Міністрів України необхідно розглянути питання про надання виконавчим органам сільських, селищних, міських рад повноважень щодо нотаріального посвідчення договорів оренди земельних ділянок у разі якщо на це є згода сторін договору(п.2.9) тощо.

12. Указ Президента України "Про вдосконалення системи державного управління земельними ресурсами та контролю за їх використанням та охороною" від 19 серпня 2002 року № 720/2002.

13. Указ Президента України "Про додаткові заходи щодо соціального захисту жителів гірських районів України та підвищення ефективності використання земель лісового фонду" від 19 лютого 2002 року № 147/2002.

14. Указ Президента України "Про додаткові заходи щодо підвищення рівня захисту майнових прав сільського населення" від 27 серпня 2002 року № 774/2002.

15. Постанова КМУ "Про утворення Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель" від 25 грудня 2002 року № 1958, якою затверджено Положення про Державну інспекцію з контролю за використанням та охороною земель у складі Держкомзему України як орган державного управління.

Серед важливих земельних нормативно-правових актів, прийнятих до набрання чинності ЗК України слід виділити такі як:

1. Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001 - 2005 роки, схвалені Указом Президента України від 30 травня 2001 року № 372, складені з метою визначення основних засад реформування земельних відносин на основі раціонального та ефективного використання землі, гарантування громадянам, юридичним особам, територіальним громадам сіл, селищ, міст права власності на землю, формування

ефективного механізму регулювання земельних відносин і державного управління земельними ресурсами.

2. Положення про реєстрацію землеволодінь та землекористувань, затверджене наказом Держкомзему України 23 серпня 2001 року № 144 та зареєстровано в Мінюсті 11 вересня 2001 року за № 811/2002 є нормативно-правовим актом, яким установлюються основні вимоги до створення та ведення програмного, матеріально-технічного, технологічного забезпечення, збереження і захисту даних щодо реєстрації землеволодінь та землекористувань та надання витягів з неї. Реєстрація землеволодінь та землекористувань покладається на Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України (Центр ДЗК), регіональні, районні та міські центри та їх структурні підрозділи, які уклали відповідні угоди з Центром ДЗК.

Відповідно до п. 3 Прикінцевих положень ЗК України закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Кодексом, діють у частині, що не суперечить цьому Кодексу.

З 1 січня 2002 року втратили чинність у частині, яка суперечить Земельному кодексу, зокрема, такі закони України: "Про власність" від 7 лютого 1991 року; "Про охорону навколишнього природного середовища" від 25 червня 1991 року; "Про селянське(фермерське господарство)" в редакції від 22 червня 1993 року (в частині назви господарства, розміру земельної ділянки для ведення фермерського господарства та її правового режиму); "Про форми власності на землю" від 30 січня 1992 року (в частині колективної власності на землю); "Про колективне сільськогосподарське підприємство" від 14 лютого 1992 року(взагалі як таке відсутнє); "Про природно-заповідний фонд України" від 16 червня 1992 року; "Про плату за землю" від 19 вересня 1996 року (в частині розміру земельного податку такої категорії земель як землі населених пунктів); "Про основи містобудування" від 16 листопада 1992 року; "Про транспорт" від 10 листопада 1994 року; "Про зв'язок" від 16 травня 1995 року; "Про місцеве самоврядування" від 21 травня 1997 року" (в частині повноважень органів місцевого

самоврядування відносно землі), "Про оренду землі" від 6 жовтня 1998 року (в частині строку оренди тощо); "Про місцеві державні адміністрації" від 9 квітня 1999 року; "Про меліорацію землі" від 14 січня 2000 року; "Про планування і забудову територій" від 20 квітня 2000 року тощо.

Втратив чинність Закон України "Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю) від 18 січня 2001 року.

Зміні підлягають Декрет КМУ "Про приватизацію земельних ділянок" від 26 грудня 1992 року (так як змінилась назва земельних ділянок для особистого підсобного господарства на земельні ділянки особистого селянського господарства та розміри безоплатної приватизації - до 2 га, без врахування присадибної ділянки); постанови Верховної ради України "Про земельну реформу" від 26 грудня 1992 року № 563-ХІІ, "Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі" від 13 березня 1992 року № 2200-ХІІ, "Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею" від 13 березня 1992 року № 2201-ХІІ (так як змінився суб'єктивний склад власників землі); Укази президента України "Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню" від 29 грудня 1993 року № 612/93, "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10 листопада 1994 року № 666/94, "Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності" від 12 липня 1995 року № 608/95 (в зв'язку з тим, що продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності повинен здійснюватись на конкурентних засадах)"Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям" від 8 серпня 1995 року № 720/95 (так як вже немає колективної власності на землю і можлива приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій); "Про захист прав власників земельних часток (паїв)"

від 21 квітня 1998 року № 332/98" (в зв'язку з тим, що сертифікат на право на земельну частку (пай) вважається право установчим документом лише при реалізації його власником права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості); Положення про порядок ведення державного земельного кадастру, затверджене постановою КМУ від 12 січня 1993 року № 15; постанова КМУ "Про форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди)" від 17 березня 1993 року № 197 (в зв'язку з тим, що за в чинному ЗК вже відсутнє тимчасове користування землею як таке); Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджений постановою КМУ від 19 квітня 1993 року № 284, Положення про моніторинг земель, затверджене постановою КМУ від 20 серпня 1993 року № 661 та багато інших нормативних актів.

Існує необхідність в розробці законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про охорону земель, про розмежування земель права державної і комунальної власності, про державний земельний (іпотечний) банк, про ринок землі, про визначення правових засад вилучення земель приватної власності тощо.

На сьогодні з 15-ти законопроектів, які треба було розробити згідно з розпорядженням Кабінету Міністрів України у 2002 році, підготовлено і передано до Верховної Ради України лише 7 документів. Серед цих документів законопроект "Про оцінку землі", "Про ринок землі", "Про державний земельний кадастр", "Про оренду землі" тощо.