

*Солошенко Ольга Анатоліївна,
Малаеш Тетяна Олександрівна*

студентки 5-го курсу соціально-правового факультету
Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Оскільки земля є унікальним і стратегічно важливим національним ресурсом, раціональне управління земельними відносинами має бути одним із ключових пріоритетів держави. У складних і неоднозначних умовах сьогодення удосконалення механізмів державного управління цією сферою є завданням актуальним і потребує політичної волі та скоординованих, науково обґрунтованих дій як на рівні держави, так і на рівні регіонів. При цьому регіональний рівень вимагає особливої уваги з огляду на те, що бачення регіону виключно як адміністративно-територіальної одиниці, а регіонального управління як перерозподілу повноважень між місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування є застарілим, а тому неконструктивним, не відповідає соціально-економічним та політичним реаліям сучасної України.

Законодавство на сучасному етапі багато в чому не встигає за динамікою розвитку суспільних відносин, інколи вступає в протиріччя з раніше прийнятими правовими актами. При цьому, чим більше земельне законодавство відстає від динаміки розвитку суспільних земельних відносин і нових потреб землевласників і землекористувачів, тим виразніше виявляється його недосконалість. Тому потрібно погодитися з думкою В.К. Гуревського, що держава повинна сприяти удосконаленню нормативно-правової і методичної бази розвитку земельних відносин [1, с. 146].

Відповідно до чинного законодавства земля стала об'єктом нерухомості та цивільних відносин. Проте ринкові перетворення земельних відносин не є динамічними, вони набули зтяжнього характеру [2]. Значна їх кількість відбувається формально, витратно, без належного наукового обґрунтування.

Ще однією проблемою виступає той факт, що Україна має дуже розпорошене, складне, нечітке і часом навіть незрозуміле законодавство з масою різноманітних підзаконних актів та виключень. Це робить процес набуття, реалізації права власності на землю важким для юридичних осіб України та іноземних юридичних осіб. Земельне законодавство потребує негайних змін та спрощення для його доступності в застосуванні [3, с. 176].

Проблемою приватної власності на землю вважають введення мораторію на продаж сільськогосподарських земель. Він істотно стримує розвиток аграрного сектору економіки, завдає шкоди ефективному використанню земельних ресурсів, і фактично, виключає можливість існування ринку таких земель. Оскільки ціна на землю не є справедливою, то і продукція, що на ній вирощується, теж часто продається за «смішними» цінами. Крім цього, мораторій постійно продовжується шляхом ухвалення відповідного закону Верховною Радою України ще з 2002 року. На сьогоднішній день, дія мораторію продовжена до 1 січня 2019 року відповідно до перехідних положень Земельного кодексу України. Отож, громадяни та юридичні особи не можуть продавати свою власну землю. То про яке виконання прав і дію закону йде мова, коли автоматично виключається можливість розпоряджатися землею? Не секрет, що тіньова економіка землі в Україні процвітає, а мораторій лише сприяє цьому. Або з іншого боку – якщо власником є людина похилого віку, яка не в стані самотійно обробити землю, то чому вона не має права отримати економічну вигоду, продавши цю землю? Отже не дивним є те, що в Україні, яка так славиться родючістю своїх земель, кожного року понад 2 мільйони гектарів цієї землі не використовується.

В структурі земельного фонду України особливе місце займають землі сільськогосподарського призначення, які тісно пов'язані зі сферою сільськогосподарського виробництва та на сьогоднішній день виступають основною категорією земель, що забезпечує проведення в нашій державі земельної реформи. Землям сільськогосподарського призначення не випадково відводиться провідне місце серед закріплених у законодавстві категорій земель. На відміну від інших категорій земель, які використовуються головним чином як просторово-операційний базис, ці землі представляють собою основний засіб виробництва продуктів харчування, кормів для тварин та птахів, а також сировини для промисловості. Це являється головною особливістю даної категорії земель, для якої встановлений особливий правовий режим, що характеризується таким її використанням, при якому забезпечується підвищення родючості ґрунтів, охорона цих земель, недопущення їх вилучення із сільськогосподарського обігу.

Враховуючи все вищенаведене, законодавець вважає за необхідне прийняти спеціальний закон, який буде чітко регулювати умови набуття прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Цей нормативно-правовий акт має врегулювати відносини, пов'язані з обігом земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а саме: хто може бути набувачами даної категорії земель, які підстави набуття права власності, які особливості переходу права власності на земельні ділянки, які існують обмеження обігу вказаної категорії земель, а також процедуру їх набуття і реалізації. Таким нормативно-правовим актом має стати Закон України «Про обіг земель сільськогосподарсько-

го призначення», який важливо прийняти як найшвидше, що дозволить нарешті включити категорію земель, що розглядається, до ринкового обігу. Проте, на думку авторів, доцільним буде внести до Проекту, що пропонується, деякі положення, які б дозволили уточнити певні норми, а також подолати певні прогалини. Зокрема, необхідним було б продублювати положення Земельного Кодексу України відносно набувачів земельних ділянок в аспекті їх спеціальної дієздатності, а також встановити певний строк стажу (досвіду) роботи в аграрній сфері не менше ніж 5 років.

Одним із факторів, які здатні позитивно вплинути на реалізацію ринкових земельних правовідносин, є підвищення рівня правової освіти й культури населення загалом та в сільській місцевості зокрема. Цікавим є той факт, що саме поняття «культура» на початку свого застосування було пов'язане саме із земельними відносинами. Сьогодні рівень правової освіти, культури й свідомості населення є надзвичайно низьким. Можливість швидкого збагачення часто переважає у свідомості українців над традиційними цінностями щодо використання природних ресурсів, зокрема й земельних.

Саме прийняття Закону України «Про особливості обігу земель сільськогосподарського призначення», з урахуванням всіх пропозицій, які наводяться вченими, а також доведення його основних положень до відома населення, дозволить реалізувати розвиток правової культури та підвищити рівень обізнаності селян з приводу реалізації наданого їм конституційного права на землю.

Список використаних джерел

1. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», реєстр. № 5535 від 13.12.2016р. // Офіційний портал Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id=&pf3511=60724&pf35401=4097098>
2. Гуревський В.К. Правове регулювання використання земельних ресурсів / В.К. Гуревський // Природноресурсове право України: [навч. посібник]; [за ред. І.І. Каракаша]. – К.: Істина, 2005. – 376 с.
3. Дорош Й. М. Окремі аспекти вдосконалення земельної політики в Україні щодо адміністрування земельних відносин та системи землекористування // Ефективна економіка: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://economy.nayka.com.ua/index.php?operation=1&iid=815>
4. Паславська О.Я. Щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні // Порівняльно-аналітичне право. – 2014. – № 5. – С. 173-176.

Ключові слова: земля, земельна ділянка сільськогосподарського призначення, мораторій, відчуження земель, земельний ринок, обіг земель.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Степська О. В.