

ОСОБЛИВОСТІ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ

Однією з основних складових елементів земельного ринку виступає продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах (торгах). Саме земельні торги надають рівні стартові можливості та створюють конкурентне середовище для інвесторів, а бюджетні надходження сприяють підвищенню ефективності використання земельних ресурсів. Однак у процедурі земельних торгів є певні недоліки, які потребують окремого аналізу, насамперед, з метою уникнення можливих корупційних ризиків.

Відповідно до ч. 1 ст. 134 Земельного кодексу України, продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності здійснюється на конкурентних засадах. Між тим, заслуговує на увагу питання про те, наскільки виправданою є велика кількість винятків, які встановлює ч. 2 ст. 134 ЗКУ [2].

Окремі положення досить зрозумілі та слушні. Наприклад, якщо на земельних ділянках розташовані об'єкти нерухомого майна, то земельна ділянка може бути відчужена власником цього майна на пріоритетних засадах. Частково виправданим можна рахувати виняток для випадків ліцензованого користування надрами на земельних ділянках. Однак враховуючи те, що дозволи отримуються на цей час на конкурсних засадах, відповідний виняток з правила не в повній мірі є винятком.

Поряд із цим, викликає серйозний сумнів незастосування конкурентних засад у цілій низці інших випадків, згаданих у ч. 2 ст. 134 ЗКУ. Певною мірою законодавець виправив цю ситуацію прийнявши Закон № 1012-VIII від 18.02.2016, яким прибрав з переліку виключень передбачених ч. 2 ст. 134 ЗКУ цілий ряд суперечливих положень [3]. Однак деякі виключення з числа тих, що залишилися містять певні корупційні ризики.

До таких можна віднести можливість неконкурентного надання земельних ділянок «підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні». За загальним правилом, юридичні особи мають загальну правосуб'єктність, тобто, нічого не забороняє будь-кому створити «підприємство у сфері культури і мистецтв» задля

неконкурентного набуття прав на земельні ділянки державної чи комунальної власності [4].

Певна корупційна складова є й у положенні щодо передачі громадянам «земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва». Узагалі, це доволі широкий шлях до зловживань, і в Україні вже є велика кількість прикладів неконкурентного отримання в оренду сотень гектарів землі нібито «під городництво» [4].

Однією з причин того, що земельні торги не набули належного поширення є, між іншого й те, що процедура їх проведення є доволі складною та надто формалізованою. За даними Держземагентства України, земельні торги включають в себе 32 кроки (насправді їх значно більше, бо деякі з них являють собою окремі багатоступінні процедури) [5]. Це стимулює корупцію на кожній із її стадій та не сприяє забезпеченню прозорого і конкурентного продажу земель державної та комунальної власності.

Насамперед, необхідно звернути увагу на те, що під час проведення земельних торгів вимагається нормативна оцінка земель. Це призводить до суттєвого ускладнення та здороження процедури торгів і вбачає низку корупційно небезпечних обставин: при відборі виконавця, при визначенні розміру оплати послуг, та безпосередньо оцінки земельної ділянки.

На думку автора, зазначені проблеми та корупційні складові повинні бути усунуті шляхом внесення відповідних змін до законодавства. По-перше, необхідно максимально зменшити можливості неконкурентного придбання у власність земельних ділянок державної та комунальної власності або права на них, шляхом подальшого скорочення переліку виключень передбачених ч. 2 ст. 134 ЗКУ. По-друге, необхідно деформалізувати та значно спростити процедуру підготовки та проведення земельних торгів. Це унеможливить вчинення зловживань, що, як наслідок, посилить захист прав територіальних громад та держави на землю.

Список використаних джерел

1. Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навч. посіб. / А.Й. Годованюк, І.І. Каракаш, Є.О. Платонова та ін.; за ред. І.І. Каракаша. Одеса: Юрид. літ., 2016. С. 190.
2. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; за заг. ред. В.В. Медведчука. Київ: Юрінком Інтер, 2004.
3. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів : Закон України від 18 лютого 2016 року № 1012-VIII // Відомості Верховної Ради. 2016. № 16. Ст. 160.

4. Окремі проблеми правового регулювання набуття земельних ділянок комунальної власності у користування на конкурентних засадах / Куренда С.В. / Порівняльно-аналітичне право. – 2015. – № 1 – С. 152.

5. Покрокова схема проведення земельних торгів // Державне агентство земельних ресурсів України. Офіційний веб-сайт. – [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://land.gov.ua/index.php?option=com_document&view=document&id=38.

6. Караханян К. М. Правові засади конкурентного продажу земельних ділянок в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / К.М. Караханян. – К., 2017. – 20 с.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Караханян К.М.