

ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ КОНЦЕСІЙНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Концесія як форма використання суспільно-значимих об'єктів державної та комунальної власності позитивно зарекомендувала себе в багатьох країнах світу як ефективний механізм залучення приватного капіталу до реалізації масштабних інфраструктурних проєктів та окремих соціально-економічних функцій держави. Проте в Україні концесійна форма не знаходить практичної реалізації, незважаючи на те, що спеціальний Закон України «Про концесії» був прийнятий ще в 1999 р. Питання щодо особливостей здійснення концесійної діяльності у відповідному напрямку практично не поводитися: ми не маємо визначеного розуміння правового режиму земельних ділянок при здійсненні концесійної діяльності, особливостей його правового режиму.

Перше юридичне визначення концесії в законодавстві України було надано у п. 2 Указу Президента України «Про концесію на будівництво та реконструкцію автомобільних доріг», але це визначення не містить земельного правового аспекту. Відповідно до ч. 6 ст. 3 Закону України «Про концесії», у разі розміщення об'єкта концесії на земельній ділянці державної чи комунальної власності, повноваження щодо якої здійснюється концесіонером, така земельна ділянка здається в оренду концесіонеру поряд з концесійним об'єктом на строк дії концесійного договору [1].

Статтею 94 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) визначено, що для здійснення концесійної діяльності концесіонер орендує землю в порядку, встановленому цим Кодексом, а види господарської діяльності, на які можуть бути надані земельні ділянки в порядку концесії визначається законом [2].

Концесія уявляє собою надання для задоволення публічних потреб уповноваженим органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та терміновій основі юридичній особі або фізичній особі (суб'єкт господарювання) право створювати (будувати) і (або) управляти (експлуатацію) об'єкта концесії (терміново оплачене володіння) за умови взяття суб'єктом господарювання (концесіонером) на себе створення (будівництво), і (або) управління (операція) предметом концесії, майнової відповідальності та можливих ризиків [1].

Безумовно, визначення концесії як правового явища, закріплене в Законі України «Про концесії» є доволі прогресивним, проте, це поняття

не вказує на концепцію земельної концесії. На наш погляд, найбільш успішною розробкою правового визначення концесії є визначення, наведене в Господарському кодексі України. При цьому слід звернути увагу, що в земельному законодавстві України відсутнє визначення терміна «земельна концесія».

Земельна концесія – це земельні правовідносини, пов'язані з наданням земельної ділянки для задоволення соціальних потреб та отримання прибутку на підставі договору за плату і на певний термін, уповноваженим органом виконавчої влади або місцевого самоврядування державним юридичним або фізичним особам. Вважаю за доцільним внести зміни до ч. 1 ст. 94 Земельного кодексу України і доповнити його визначенням поняття «земельна концесія».

Розрізняють такі особливості використання концесійних земель: по-перше, концесіонер може бути уповноваженим органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, тому земельна ділянка, на якій планується реалізація концесійного проекту, як об'єкт концесії належить на праві державної або комунальної власності; по-друге, концесіонер може бути тільки суб'єктом господарювання, тому земельна ділянка на умовах концесії передбачена виключно для підприємницької діяльності, але не в її класичній формі для отримання прибутку, а для задоволення соціальних потреб.

Відповідно до ч. 2 ст. 124 ЗКУ, передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, за винятком випадків, встановлених ч. 2 і 3 ст. 134 цього Кодексу [2].

Згідно зі ст. 10 Закону «Про концесії» умови надання земельної ділянки для здійснення концесійної діяльності віднесені до істотних умов договору концесії. Водночас передбачається можливість укладається концесійної угоди на підставі результатів концесійного конкурсу, проведеного у порядку, передбаченому Законом України «Про концесії». При цьому, концесійний договір укладається на строк, зазначений у договорі, який повинен бути не менше 10 років і не більше 50 років ділянками вдвічі перевищує термін короткострокової оренди землі.

Якщо земельна ділянка необхідна для здійснення концесійної діяльності, концесійний договір має включати договір оренди землі. Якщо концесіонер здійснює господарську діяльність відповідно до законодавства України, що підлягає ліцензуванню, зобов'язання концесіонера одержувати відповідну ліцензію в установленому порядку включено до основних умов концесійного договору.

З метою підвищення ефективності механізму земельно-правового регулювання концесійної діяльності вкрай необхідним є вдосконалення чинного земельного та концесійного законодавства України, шляхом усунення існуючих недоліків правового регулювання концесійного землекористування як самостійної форми використання землі державної

та комунальної власності.

Список використаних джерел

1. Про концесії: Закон України від 17 липня 1999 року// Відомості Верховної Ради України.1999. № 41. Ст. 372.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Платонова Є.О.