

ОКРЕМІ АСПЕКТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ КОНЦЕСІЇ

На сьогоднішній день одним з найбільш поширених видів державно-приватного партнерства у галузі земельних відносин є договір концесії. Незважаючи на те, що ЗУ «Про концесії» був прийнятий ще в 1999 р., але механізм реалізації самої концесії досі залишається надто складним, незрозумілим, і що важливо, надто не вигідним для концесіонера. Це стало причиною того, що договір застосовується зазвичай у сфері житлово-комунальних послуг, хоча може і мав би реалізовувати масштабні інфраструктурні проекти (дорожні, залізничні, авіаційні і тд.). В зв'язку з цим необхідно провести аналіз основних недоліків, які стоять на шляху реалізації концесійних відносин в Україні та проаналізувати проект нового закону, який має на меті внести зміни в чинне законодавство.

Основною проблемою, що стосується земельних відносин, є те, що сама земельна ділянка не є об'єктом концесії, а надається концесіонеру шляхом укладення договору оренди. Відповідно до ст. 124 ЗКУ передача земельної ділянки в оренду відбувається після проведення земельних торгів. Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у випадках, встановлених в ч. 2, ч. 3 ст. 134 ЗКУ. Проте серед перерахованих випадків немає надання земельної ділянки за договором концесії. Ця норма перешкоджає реалізації договору концесії, оскільки, за умови справедливих та законних торгів, потенційний концесіонер може і не отримати права користування земельною ділянкою [3, с. 26].

У ст. 123 ЗКУ передбачена передача земельної ділянки у користування на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Дозвіл на оформлення такої документації надаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади або органом місцевого, крім випадків, коли особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки із земель державної та комунальної власності у користування, набуває право замовити розроблення такої документації без надання такого дозволу. У проекті закону це «крім» доповнено положенням про випадки звернення концесіонера [1; 5].

Як в чинному законодавстві, так і в проекті забезпечення земельною ділянкою належить до істотних умов договору. Проте проект містить ряд нових положень: формування відповідної земельної ділянки забезпечується

концесієдавцем, але всі пов'язані з цим витрати надалі компенсуються концесіонером; у разі ненадання концесіонеру права користування на земельну ділянку протягом 9 місяців він має право розірвати договір в односторонньому порядку. Отже, виходить, що єдиним наслідком є саме розірвання договору, адже механізм забезпечення відшкодувань не передбачений, зокрема повернення реєстраційного внеску. Оскільки органи виконавчої влади, які безпосередньо залучені в процес укладення договору концесії не мають повноважень розпоряджатися земельними ділянками, то це значно ускладнює процес концесії. Законопроект вирішує це питання шляхом зобов'язання тих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, які мають на це право, надати в користування концесіонеру ту земельну ділянку, яка передбачена договором концесії (ч. 4 ст. 33 розділу 1 законопроекту). Проте навіть в такому випадку виходить, що органи, які власне не мають потрібних повноважень, несуть відповідальність за дії інших, що може нести за собою розірвання договору [4, с. 2-3].

Отже, новий законопроект повністю не вирішує проблему наділення концесіонера земельною ділянкою, а в деяких моментах навпаки ускладнює. Тому вважаємо за потрібне подальшу розробку законодавства та адаптацію його до потреб учасників земельних відносин. Зокрема наданням земельній ділянці статусу «об'єкта концесії» та можливості передаватись у користування безпосередньо з іншими об'єктами, що на ній розміщені. Або спростити процес передачі землі в оренду, що зумовлено особливостями самого договору концесії, який має насамперед на меті задоволення громадських потреб.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
2. Про концесії: Закон України від 16 липня 1999 року № 997-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 12. – Ст. 372.
3. Бенедисюк С. Оновлення концесійного законодавства / С. Бенедисюк, А. Кремньова // Юридична газета. – 2018. – № 15. – С. 26–30.
4. Підгайний А. Коментарі до проекту Закону «Про концесії» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agreca.ua/komentari-do-proektu-zakonu-pro-kontsesiyi>.
5. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо регулювання концесійної діяльності для залучення приватного сектора до реалізації проектів на умовах державно-приватного партнерства, у тому числі концесії» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=63630.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Годованюк А.Й.