

Література

1. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України : Актуальні проблеми практичної теорії. – К. : Знання, 2005. – 445 с.
2. Носік В.В. Право власності на землю українського народу : Монографія. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
3. Земельний кодекс України : наук.-практ. коментар / за ред. В.І. Семчика. – К. : Видав. Дім ІнЮре, 2003. – 676 с.
4. Про планування і забудову територій : Закон України від 20 квітня 2000 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2000. – № 31. – Ст. 250.
5. Крассов О.І. Коментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. – М., 2002. – 586 с.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
7. Про основи містобудування : Закон України від 16 листопада 1992 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 683.

УДК 349.41(477).001.73

Т.Є. Харитонова

РОЗУМІННЯ МОРАТОРІЮ ПРОТЯГОМ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Заборона відчуження (мораторій) на землі сільськогосподарського призначення була встановлена Перехідними положеннями Земельного кодексу України, який вступив у дію з 1 січня 2002 р., але й досі ця проблема не тільки себе не вичерпала, а стала ще більш суттєвою, оскільки нею на сьогоднішній день цікавляться не тільки науковці, які оцінюють мораторій з позитивного та негативного боку, але й практики, які в зв'язку із частими змінами при дії мораторію не завжди знають, що вони все-таки мають право робити. Найбільше потерпають від цього нотаріуси, суди, банки, оскільки більшість питань, які виникають щодо відчуження земель сільськогосподарського призначення та переоформлення на них права власності, покладається саме на ці категорії. Тому, не зважаючи на те, що питання мораторію є однією із популярних тем, до якої звертаються науковці, буде актуальним дослідити зміни, що відбувалися в період дії мораторію із землями сільськогосподарського призначення. Так, п. 14 розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу України встановлює, що “до 1 січня 2005 р. забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств” [1, с. 626].

Внесення права на земельну частку (пай) до статутного капіталу господарського товариства означає передачу цієї частки у власність господарського товариства. Тобто така особа втрачає право на земельну частку (пай) і в разі виходу з товариства втрачає можливість отримати земельну ділянку в розмірі внесеного земельного паю, оскільки з виходом учасника з товариства розмір статутного капіталу чи його складових частин не змінюється.

В п. 15 розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу України встановлено, “що громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні

ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України – власники земельних часток (паїв), не мають права до 1 січня 2005 р. продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб” [1, с. 627].

Як бачимо, мораторій поширюється на відчуження тільки таких видів земель сільськогосподарського призначення, як: земельні ділянки, надані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, в тому числі земельні ділянки, надані для ведення фермерського господарства, а також земельні частки (паї), оскільки їхні власники мають право на отримання у власність земельних ділянок із складу земель, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Однак під мораторій не підпадає відчуження таких видів земель сільськогосподарського призначення, як землі, надані громадянам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва. Тобто під мораторієм знаходяться тільки землі, на яких проводиться діяльність, пов’язана з підприємницькою, а саме, з отриманням прибутку. Так, для ведення особистого селянського господарства законодавством передбачено надання земельної ділянки у розмірі 2,0 гектара, для ведення садівництва – не більш як 0,12 гектара. Для фермерського господарства точний розмір не передбачений. Він визначається в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство, але обмежується площею до 100 гектарів.

Мораторій встановлений лише на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення на підставі певних цивільних правочинів. Так, він забороняє відчуження земель сільськогосподарського призначення шляхом укладання договору купівлі-продажу, але не поширюється на договір міни. При цьому не вимагається, щоб обидві сторони за договором міни відчужували земельні ділянки, можна обміняти земельну ділянку на іншу річ, наприклад, будинок. Крім цього, мораторій не поширюється на такі види переходу права власності на землю, які мають місце в разі успадкування ділянки за законом чи заповітом, на викуп земельних ділянок для суспільних потреб, а також на випадок звернення стягнення на земельну ділянку за рішенням суду. Під мораторій також не підпадають землі сільськогосподарського призначення, які були успадковані іноземцями та особами без громадянства, які зобов’язані протягом року після оформлення спадщини на такі землі провести їх відчуження. Причому відчуження може відбуватися шляхом укладання будь-якого правочину, в тому числі й купівлею-продажем.

“Блокування” ринку земель товарного сільськогосподарського виробництва продовжилося Законом України від 6 жовтня 2004 р. “Про внесення змін до Земельного кодексу України”, яким була встановлена нова дата – 1 січня 2007 р., до настання якої дозволялося відчужувати зазначені землі лише шляхом передачі у спадщину та державі чи територіальній громаді для суспільних

потреб [2]. Навіть міну земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка з введенням у дію Земельного кодексу дозволялась і була цілком легітимним правочином, з прийняттям цього закону було заборонено.

Законом України від 9 лютого 2006 р. “Про внесення зміни до Земельного кодексу України” не вносилися суттєві зміни, але було внесене уточнення: “Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), встановленої абзацом першим цього пункту, в частині відчуження зазначених ділянок та земельних часток (паїв), а так само в частині передачі прав на відчуження зазначених ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)” [3].

Наступний Закон від 19 грудня 2006 р. “Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів” закріпив п.п. 14 та 15 розділу X “Перехідні положення” Земельного кодексу України в такій редакції: “14. До 1 січня 2008 р. забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств. 15. До 1 січня 2008 р. не допускається: а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім викупу (викупу) їх для суспільних потреб; б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та викупу (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами “а” та “б” цього пункту, запроваджується з 1 січня 2008 р. за умови набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, визначивши особливості обігу земель державної та комунальної власності і земель товарного сільськогосподарського виробництва.

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами “а” та “б” цього пункту, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)” [4].

Як бачимо, під заборону відчуження потрапили тепер земельні ділянки, для ведення особистого селянського господарства виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв). Зазнала також змін міна земельних ділянок, яка тепер стала обмеженою лише обміном земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону. Крім того, дозволяється лише обмін суміжних зе-

мельних ділянок, які знаходяться поруч або одна за одною та мають одне цільове призначення.

Законодавець вирішив не встановлювати строків для зняття мораторію, як це було раніше (спочатку 1 січня 2005 р., потім 1 січня 2007 р.), а встановив, що дія мораторію, а саме – заборона купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами “а” та “б” п. 15 розділу X “Перехідні положення” Земельного кодексу, продовжується до настання відкладальної умови (набрання чинності законами України про державний земельний кадастр і про ринок земель).

Закон “Про державний земельний кадастр” був прийнятий Верховною Радою України 20 березня 2007 р. та направлений на підпис Президентові України. Президент України повернув закон зі своїми пропозиціями щодо його відхилення. Постанова Верховної Ради України від 27 червня 2007 р. № 1226-У направила закон на доопрацювання. Проект Закону України “Про ринок земель” був прийнятий Верховною Радою України 17 червня 2006 р. у першому читанні.

Складається тенденція очікувати наступні зміни у Земельний кодекс, які мають врегулювати ще одне неоднозначне питання, – це іпотека земель сільськогосподарського призначення. Тривалий час це питання залишалося невирішеним, оскільки існувала така точка зору, що банківські кредити під заставу земельної ділянки можуть надаватися на тривалий термін, і якщо буде необхідність звернути стягнення на заставлену земельну ділянку, настане такий момент, коли мораторій буде вже знято. Так, до 2007 р. прямої заборони на передачу в іпотеку земельної ділянки не існувало. У теорії навіть були роботи, які було присвячено заставі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, де зазначається про відсутність функціонування ринку сільськогосподарських земель, але про заборону відчуження не йдеться [5].

Втім, на практиці питання залишалося невирішеним. Але своїми роз’ясненнями Міністерство юстиції України все-таки поклало край певним сумнівам, запропонувавши звернутися до Закону “Про внесення зміни до Земельного кодексу України” 2006 р., яким всі угоди, укладені під час дії заборони на відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), у частині відчуження зазначених ділянок та земельних часток (паїв), а також у частині передачі прав на відчуження зазначених ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє визнаються недійсними з моменту їх укладення (посвідчення). Так, мова йде про узагальнюючий момент щодо недійсності абсолютно всіх угод, але думається, що все-таки є необхідним внести відповідні зміни щодо іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, де чітко закріпити, чи можна передавати в іпотеку цю категорію земель і яке вона повинна мати функціональне призначення. Вважається, що це дозволить уникнути “обходу” мораторію при іпотеці земельних ділянок.

Література

1. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В.В. Медведчука. – К., 2004.

2. Про внесення змін до Земельного кодексу України : Закон України // Відомості Верхов. Ради України. – 2005. – № 2. – Ст. 25.
3. Про внесення зміни до Земельного кодексу України : Закон України // Відомості Верхов. Ради України. – 2006. – № 26. – Ст. 209.
4. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів : Закон України // Відомості Верхов. Ради України. – 2007. – № 9. – Ст. 78.
5. Сидор В.Д. Правове регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. – Одеса, 2005.

УДК 351.79

І.С. Чумаченко

ПРИНЦИПИ ДЕРЖАВНОГО КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ І ОХОРОНОЮ ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ

Діяльність органів державного контролю в галузі використання та охорони водних об'єктів базується на принципах, які відбивають вихідні положення щодо організації державного управління та контролю в даній сфері, визначені в законах та інших нормативно-правових актах, які регулюють відносини у сфері взаємодії суспільства та природи, а також у сфері використання й охорони водних ресурсів.

Принципи контролю за використанням та охороною вод, характеризуються специфікою, обумовленою змістом норм водного законодавства і таким чином залежні від останніх. Разом з тим принципи водного контролю мають і самостійне значення. Вони існують і функціонують незалежно від їх вираження в правових нормах. Тому принципи контролю нерідко набувають нормативно-регулюючого значення.

Оскільки контроль є органічною частиною діяльності держави, то загальні принципи цієї діяльності, закріплені в Конституції України, є і його загальними принципами. Разом з тим, будучи самостійним видом діяльності, він має і свої специфічні основи. Вони доповнюють дію загальних принципів і сприяють виявленню саме контрольної діяльності та її ефективності.

Узагальнюючи ці засадні положення, можна виділити основні принципи державного контролю в цій сфері суспільних відносин, а саме: забезпечення законності при здійсненні державного контролю; систематичності контролю; своєчасності контролю, тобто не після, а до настання негативних процесів, що значно підвищує його ефективність; глибини (виявлення не тільки наслідків, а й причин їх настання). Ця вимога дозволяє виявляти і поширювати позитивний досвід раціонального використання й охорони вод, запобігати помилкам та упущенням; об'єктивності; результативності (дієвості) поєднання комплексного та диференційованого підходів до контролю; впровадження басейнового принципу як основи побудови органів контролю за використанням і охороною вод; програмно-цільове забезпечення розробки і реалізації заходів у галузі