

Проблеми правового забезпечення приватизації землі в Україні

УДК 349.4(477)

Кривенко А. І., студентка 4 курсу
факультету економіки і права,
ХНЕУ

Розглянуто проблемні аспекти проведення процедури приватизації земельних аспектів. Досліджено існуючі нормативно-правові акти з цього питання. Запропоновано можливі тенденції подальшого розвитку чинного законодавства України в цій сфері, з метою подолання виявлених прогалин.

Рассмотрены проблемные аспекты проведения процедуры приватизации земельных участков. Исследованы существующие нормативно-правовые акты по этому вопросу. Предложены возможные тенденции дальнейшего развития действующего законодательства Украины в этой сфере, с целью преодоления выявленных пробелов.

The problem aspects of the procedure of privatization of land are considered. The existing legal acts concerning this issue are researched. In order to overcome identified gaps the possible ways of development of Ukrainian legislation in this area are offered.

Ключові слова: приватизація, земельна ділянка право власності, громадянин, держава.

У теорії земельного права України приватизація земель (земельних ділянок) розглядається як багатоаспектне поняття: як складова земельної реформи; як одна із правових форм набуття права приватної власності на земельні ділянки; як різновид земельно-процесуальних правовідносин; як одна із гарантій реалізації земельної правосуб'єктності громадян України щодо виникнення права приватної власності на земельні ділянки тощо.

Реалізація ч. 2 ст. 14 Конституції України щодо можливості набуття права приватної власності на земельні ділянки громадянами України виключно відповідно до закону обумовлює необхідність закріплення в Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 р. (далі — ЗК України) чітких та зрозумілих процедур приватизації земель із визначенням конкретних строків здійснення всіх юридично значимих дій та юридичних гарантій захисту земельних прав осіб у випадку їх порушення.

Аналіз норм ЗК України, законів України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-ІУ, «Про фермерське господарство» від 19.06.2003 р. № 973-ІУ, «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 р. № 899-ІУ, підзаконних нормативно-правових актів свідчить, по-перше, що чинне земельне законодавство в частині регулювання процедури приватизації земель не є чітким і послідовним, у спеціальній земельно-правовій літературі виділяється від шести до восьми моделей приватизації земельних ділянок [1]. По-друге, можна зробити висновок про відсутність у більшості стадій процедури приватизації земельних ділянок конкретних строків виконання тих чи інших юридично значимих дій, що на практиці призводить до зловживання з боку органів державної виконавчої влади і органів місцевого самоврядування та порушення прав громадян України у процесі приватизації земельних ділянок. Ще більш ускладненою стала процедура приватизації земельних ділянок після внесення змін і доповнень до ЗК України відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16.09.2008 р. № 509-УІ, яким приватизаційна процедура доповнена стадією так званого вибору місця розташування земельної ділянки.

Таким чином можна виділити основні проблеми, які існують на сьогоднішній день, в нормативному забезпеченні та здійсненні процесу приватизації землі:

Перш за все існує соціальна несправедливість встановлених норм безоплатної приватизації. Теоретично, наприклад, кожен громадянин може безоплатно отримати присадибну земельну ділянку розміром до 0,1 га у місті, 0,15 га у селищі або 0,25 в селі (ст. 121 ЗК України). Поза сумнівом, найбільш привабливими є земельні ділянки, розташовані у м.

Києві, проте зрозуміло, що всі 48 млн громадян України отримати їх у Києві не зможуть. Таким чином, дехто отримає земельну ділянку в столиці, а дехто – у місті обласного значення, селі або селищі (варто зазначити, що право на приватизацію не пов'язується з місцем проживання конкретної особи). Вартість отриманих земельних ділянок відрізнятиметься у десятки, а може – й сотні разів, проте формально всі громадяни використовують одне й те саме право – на приватизацію земельної ділянки.

Давно є визнаним та відомим те, що безоплатна за законом приватизація земельних ділянок фактично є платною, причому плата може вноситися у різних формах. І ще добре, якщо це «добровільні» внески на проведення газу до села; насправді ж, у багатьох випадках – це хабарі різним посадовим особам, або, ще гірше, прийняття різних «потрібних» судових або адміністративних рішень.

Потребує невідкладного вирішення проблема забезпечення гласності при вирішенні питань приватизації земельних ділянок громадянами України. В чинному земельному законодавстві відсутні критерії, на основі яких має бути прийняте рішення щодо передачі у власність земельної ділянки за наявності заяв від кількох осіб, що призводить до корупції у сфері земельних відносин.

Приватизація може бути заблокована органами державної влади та місцевого самоврядування на будь-якому етапі, і заявник практично позбавлений ефективних засобів захисту свого права на приватизацію земельної ділянки, проголошеного законом. Через численність стадій процедури будь-яке оскарження дій чи бездіяльності лише призведе до подальшого затягування та ускладнення процедури.

Суттєвою перешкодою в реалізації конституційного права громадян України на землю є норми Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 05.02.2004 р. № 1457-ІУ, який передбачив фактичне розмежування земель, а не розмежування компетенції органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин, що призводить до конфліктів та порушення прав громадян у випадку відсутності чітко зафіксованої межі населеного пункту.

Законодавчо неврегульованим залишається питання реалізації права на земельну частку (пай) особами, які були «пропущені» у процесі паювання, проте право яких було визнане судом [2].

У процесі приватизації земель в Україні, особливо після масового виділення в натурі земельних часток (паїв), невідкладного законодавчого регулювання потребує механізм примусового припинення права приватної власності на земельні ділянки для суспільних потреб. Наявність кількох статей в ЗК України (ст. 146 та ст. 153) не створює необхідних гарантій ні для власників земельних ділянок, які підлягають примусовому викупу, ні для держави та територіальних громад, які потребують земельних ділянок для задоволення суспільних потреб. Уже сьогодні для багатьох міст актуальними є проблеми розширення територій для забудови, розміщення кладовищ, будівництва доріг та інших лінійних об'єктів тощо. Крім цього, відповідно до розділу X «Прикінцеві положення» ЗК України Кабінет Міністрів України повинен був розробити проект закону про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності ще в 2002 р., проте він залишається неприйнятним до цього часу.

Значною перешкодою в набутті права власності на землю шляхом приватизації земельних ділянок є відсутність дієвої системи реєстрації земельних ділянок. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 р. № 1952-ІУ практично не діє, закон про державний земельний кадастр до цього часу не прийнятий [3].

У чинному земельному законодавстві відсутній закритий перелік підстав для відмови у приватизації земельної ділянки, що призводить до корупції та порушень прав громадян у процесі приватизації земельних ділянок.

Для земельного законодавства характерна тривала процедура оформлення права власності на земельні ділянки. Негативно впливає на реалізацію громадянами своїх прав нормативна «прив'язка» моменту виникнення права власності на земельну ділянку до моменту отримання та реєстрації Державного акта на право власності на земельну ділянку, що відбувається через тривалий проміжок часу, а не до моменту набуття

чинності рішенням органу місцевого самоврядування або державної виконавчої влади про передачу у власність земельної ділянки.

Виділені проблеми підтверджують наявність значних недоліків нормативно-правового забезпечення приватизації земель громадянами України, що призводить до порушення прав осіб, корупції, соціальної напруги тощо. З врахуванням зазначеного та з метою забезпечення ефективності правового забезпечення приватизації земель в Україні необхідно:

Враховуючи, що процедура приватизації земельних ділянок є однією із гарантій набуття прав на земельні ділянки громадянами України, виникає потреба саме на законодавчому рівні закріпити всі стадії різних моделей приватизації земельних ділянок з визначенням конкретних та реальних строків розробки та проходження документів, строків надання висновків та прийняття рішень зацікавленими державними органами та органами місцевого самоврядування, строків перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість), строків виготовлення та державної реєстрації Державного акта на право власності на земельну ділянку. При цьому варто створити дієві гарантії реалізації права громадян України на приватизацію земельних ділянок, які перебувають в їх користуванні (шляхом внесення змін до чинного законодавства або розробки і прийняття спеціального закону України про приватизацію земель в Україні).

Для підвищення ефективності приватизаційних процедур варто встановити кінцеві терміни реалізації права громадян України на безоплатну приватизацію земельних ділянок, які перебувають в їх користуванні, але за умови законодавчого закріплення чітких механізмів реалізації цього права.

Доцільно розглянути можливість відмови від безоплатної приватизації у сучасному її вигляді. Існуюче сьогодні (значною мірою лише на папері) право громадян на безоплатну приватизацію земельної ділянки певної площі при цьому необхідно «конвертувати» у грошову суму, на яку надати громадянам своєрідне право вимоги до держави. Це правоможна буде реалізувати при придбанні земельних ділянок на конкурентних засадах або при викупі земельних ділянок, що

перебувають у користуванні особи або знаходяться під належним їй нерухомим майном. Із суми договору в цьому випадку повинне вираховуватися грошове вираження права особи на безоплатну приватизацію земель, причому можлива ситуація, що земельна ділянка буде передана особі взагалі безоплатно. Такий підхід дозволить викоринити корупцію при приватизації, забезпечить реальну рівність прав громадян щодо приватизації земельних ділянок, сприятиме істотному збільшенню надходжень до бюджетів. Сама ж процедура набуття права власності на земельну ділянку громадянином істотно спроститься.

Література

1. Андрейцев В. І. Правові аспекти приватизації земель в Україні / В. І. Андрейцев // Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. – К.: Знання, 2005. – С. 273-322.

2. Коваленко Т. О. Правові питання доступу до земельних ділянок / Т. О. Коваленко // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : зб. тез доповідей і наукових повідомлень наук.-практ. конф. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 71-76.

3. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: автореф. дис... на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / С. В. Гринько. – Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. – К., 2003. – 20 с.

Зав. кафедри
правового регулювання економіки
к.ю.н., проф.

Сергієнко В. В.

Керівник, викл.

Жирнова К. О.

Автор

Кривенко А. І.