

Пропозиції
Державної служби України з питань геодезії, картографії
та кадастру до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих
актів України (щодо вдосконалення природоохоронного режиму використання
земель сільськогосподарського призначення у процесі запровадження обігу
земель)», внесеного народними депутатами України Шаховим С. В.,
Вельможним С. А. та Суховим О. С.
(реєстр. № 2178-5 від 09.10.2019)
перше читання

Законопроектом вносяться зміни до деяких законодавчих актів України, відповідно до яких пропонується, зокрема, продовжити заборону на купівлю-продаж та іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення до прийняття низки законів. Обов'язковою умовою відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачається наявність агрохімічного паспорта земельної ділянки. Крім того, запропоновано посилити відповідальність за недодержання вимог, передбачених законодавством про охорону земель.

Держгеокадастр *не підтримує* законопроект.

1. Законопроектом вносяться зміни та доповнення до статей 22, 117, 118, 123, 135 Земельного кодексу України (далі – Кодекс), статті 18 Закону України «Про охорону земель», статті 15 Закону України «Про оренду земель», статті 50 Закону України «Про землеустрій» та запроваджується наявність агрохімічного паспорта земельної ділянки як обов'язкової умови відчуження земельних ділянок (пункти 1, 3, 4, 5, 7 розділу I, пункт 1 розділу III, пункт 1 розділу IV, пункт 1 розділу V законопроекту).

Виготовлення агрохімічного паспорту ускладнить процес продажу таких земельних ділянок, зокрема, приватної власності, та створить передумови для додаткових фінансових витрат власників земельних ділянок, що в процесі відчуження ляжуть на покупців таких земель.

Відповідно до статті 13 Конституції України власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.

Закон України «Про охорону земель» визначає правові, економічні та соціальні основи охорони земель з метою забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля. Згідно з вимогами статті 35 цього Закону власники і землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності зобов'язані, зокрема, дотримуватися вимог земельного та природоохоронного законодавства України, проводити на земельних ділянках господарську діяльність способами, які не завдають шкідливого впливу на стан земель та родючість ґрунтів.

Тобто на сьогодні питання дотримання власниками та користувачами екологічних вимог в процесі використання земель сільськогосподарського призначення врегульовано.

2. Пропонується викласти в новій редакції статтю 130 Кодексу, відповідно до якої набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть, зокрема, громадяни України для ведення фермерського господарства (пункт 6 розділу I законопроекту), що не узгоджується із законодавством.

Частиною третьою статті 22 Кодексу передбачено, що землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування, зокрема, громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства.

Крім того, змінами до частини другої статті 130 Кодексу пропонується, що переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення

матимуть, зокрема, громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування та уповноважений державний орган.

При цьому проектом закону не визначено який саме орган державної влади буде уповноважений на купівлю таких земель, а також не вказано за якою ціною відбуватиметься купівля при реалізації переважного права купівлі відповідними суб'єктами такого права.

3. Законопроект пропонується внести зміни до пунктів 14, 15 розділу X «Перехідні положення» Кодексу, відповідно до яких до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, а також законів України про збереження ґрунтів та охорону їх родючості, про державну програму заходів спрямованих на забезпечення оптимального співвідношення земельних угідь в Україні, про державну програму розвитку екологічної мережі до 2030 року забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств, не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, 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 (пункт 9 розділу 1 законопроекту).

Фактично пропонується продовжити заборону (мораторій) на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення або їх відчуження в інший спосіб на невизначений час.

Встановлення заборони на відчуження та зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення обмежує законні права власників земельних ділянок вільно розпоряджатися своїми ділянками.

Статтею 41 Конституції України встановлено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю.

Відповідно до статті 90 Кодексу власники земельних ділянок мають право, зокрема, продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину.

4. Проектом акта пропонується підпункт «б» пункту 15 розділу X «Перехідні положення» Кодексу доповнити новим положенням, відповідно до якого, як виняток, дозволяється купівля земель сільськогосподарського призначення «для ведення фермерського господарства фермерами, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, і здійснюють таку діяльність безперервно не менше ніж три роки, викупу земель для їх консервації, створення нових або розширення існуючих об'єктів природно-заповідного фонду, передбачених Законом України «Про природно-заповідний фонд України» та формування екологічної мережі органами місцевого самоврядування чи державою в особі уповноваженого Кабінетом Міністрів України органу, згідно порядку встановленого Кабінетом Міністрів України» (абзац шостий пункту 9 розділу 1 законопроекту).

Водночас положення щодо продовження заборони обігу земель сільськогосподарського призначення та дозвіл на їх відчуження не узгоджуються між собою: фактично нова запропонована норма відкриває обіг таких земель в обмеженому обсязі.

Землі природно-заповідного фонду як особливо цінні землі взагалі не можуть бути об'єктом купівлі-продажу і щодо них у законодавстві визначений окремий порядок їх вилучення.

Крім того, запропонована проектом акта норма скасовує заборону на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, запроваджуючи монопольний ринковий обіг таких земель з обмеженим колом покупців – фермерами та державою, що не сприятиме встановленню справедливої ціни таких земельних ділянок та може призвести до зловживань та виникнення корупційних правопорушень у процесі викупу сільськогосподарських земель, що не сприятиме захисту прав власників відповідних земельних ділянок.

Відповідно до частини другої статті 14 Конституції України право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Отже, порядок викупу зазначених земельних ділянок не може встановлюватися нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України.

Аналогічне зауваження стосується також нової редакції абзацу 2 пункту 15 розділу X «Перехідні положення» Кодексу, згідно з яким «купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, запроваджується в порядку, визначеному цим Законом» (абзац сьомий пункту 9 розділу 1 законопроекту).

5. Не підтримуються запропоновані законопроектом доповнення до статті 53¹ «Самовільне зайняття земельної ділянки» Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) (пункт 2 розділу II законопроекту).

Розорювання земель екстенсивних угідь (пасовищ, сіножатей та інших цілих земель), зберігання та застосування пестицидів і добрив, влаштування літніх таборів для худоби, влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, миття та обслуговування транспортних засобів і техніки на землях у межах прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах не відносяться до складу такого правопорушення як «самовільне зайняття земельної ділянки».

Згідно із статтею 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» самовільне зайняття земельної ділянки – будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Тобто назва статті 53¹ не відповідатиме її змісту в разі прийняття запропонованих змін.

Також сумнівною є запропонована нова редакція статті 53⁷ «Порушення правил охорони земель» КУпАП, відповідно до якої адміністративним правопорушенням визнається «недодержання природоохоронних вимог, передбачених законодавством про охорону земель» (пункт 3 розділу II законопроекту), оскільки суперечать принципу правової визначеності.

Заступник Голови Державної
служби України з питань геодезії,
картографії та кадастру

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ

«15» *жовтня* 20 *19* р.