

ПРОБЛЕМИ ТА НОВЕЛИ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА КОНТРОЛЬНО-НАГЛЯДОВОЇ ДІЛЬНОСТІ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Борко Андрій Леонідович

доктор юридичних наук, професор,

декан факультету морського права

Національного університету кораблебудування

імені адмірала Макарова

м. Миколаїв, Україна

Тривалий час, майже три роки, наша країна знаходиться у стані повномасштабної війни. Безумовно, це складний час, і реалії, в яких опинилась наша країна, та наш народ постійно вимагають прийняття швидко непростих рішень. Щоб забезпечити функціонування держави в умовах воєнного стану, мінімізувати кризові явища в різних сферах суспільних відносин, було прийнято ряд законодавчих змін з метою мінімізувати втрати України та громадян нашої країни. Сфера земельних відносин не залишилась поза увагою. Так, 24.03.2022 р. прийнято Закон України № 2145-IX. Фактично, вказаним законом встановлено альтернативну процедуру передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення в період воєнного стану. Згідно цього закону в договорі оренди не зазначається кадастровий номер земельної ділянки, а сама ділянка вважається сформованою лише на період дії договору оренди, після чого припиняє бути об'єктом цивільних прав. Право оренди не підлягає державній реєстрації. Натомість державній реєстрації підлягає сам договір оренди, і така реєстрація здійснюється районною військовою адміністрацією [1]. Очевидно, що з початком війни кількість проблемних питань у сфері земельних відносин тільки збільшилась. Розглянемо ці проблеми в контексті адміністративно-правового забезпечення та контрольно-наглядової діяльності у сфері земельних відносин. Серед найгостріших проблем наразі залишаються: підготовка кваліфікованих кадрів, недосконалість державного управління земельними відносинами, у тому числі й стосовно контролю за раціональним використанням і охороною земель, недостатня розвиненість автоматизованої системи ведення Держкадастру, брак дієвого механізму економічного стимулювання використання й охорони земель [2].

Тривалий час очікує свого вирішення проблема встановлення меж державного втручання в регулювання відносин власності на землю, а також забезпечення використання земельних ділянок із дотриманням принципу законності як одного з найважливіших конституційних принципів. Головні проблеми у сфері контролю за раціональним використанням і охороною земель значною мірою зумовлені незавершеністю процесу інвентаризації і автоматизації ведення державного земельного кадастру, та недостатністю нормативно-правового забезпечення, майже повною відсутністю освітньої та просвітницької роботи на усіх рівнях, відсутність необхідної кількості підготовлених кадрів [3].

Істотним недоліком сучасного стану нормативно-правової бази є значне переважання норм, закріплених у підзаконних нормативно-правових актах тоді, як ефективне регулювання контрольно-наглядової діяльності у земельних відносинах, як і взагалі управління земельною сферою, можливе лише на підставі відповідних законодавчих актів, що мають містити в собі прозорі механізми реалізації повноважень відповідними органами влади, не допускати дублювання функцій в питаннях здійснення контролю [4].

Таким чином, на сучасному етапі розвитку земельного законодавства передбачено адміністративну, цивільну та кримінальну відповідальність за цілу низку порушень у сфері земельних відносин [5]. В цілому можна відзначити, що розвиток законодавства України в частині адміністративної відповідальності за порушення у сфері земельних відносин відбувається шляхом посилення відповідальності за окремі види порушень та розширення переліку видів адміністративних порушень, за які настає відповідальність [6]. При цьому необхідно взяти до уваги, що законом № 2145-IX від 24.03.2022 р. встановлена альтернативна процедура передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення в період дії воєнного стану.

Крім того, законом № 2247-IX від 12.05.2022 р. внесено зміни в Земельний Кодекс України та збільшено перелік осіб, яким надається право на одержання в оренду без проведення земельних торгів земельної ділянки державної, комунальної власності [7].

Як відомо, 8 листопада 2024 року набрав чинності Закон № 3993-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин», крім деяких підпунктів, що зазначені в «Прикінцевих положеннях» Закону. Зокрема, термін оформлення власниками невитребуваних земельних часток (паїв) продовжено з 2025 до 2028 року. Так, внесено зміни до частини четвертої статті 13 Закону «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та визначено, що

у разі, якщо до 1 січня 2028 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання ділянки.

Причини продовження терміну оформлення права власності на земельні ділянки невитребуваних земельних часток (паїв) – війна, яка триває в Україні вже тривалий період, окупація частини територій держави, виїзд великої кількості населення України за кордон. Ці обставини унеможливають дотримання власниками земельних часток визначеного раніше крайнього строку – 1 січня 2025 року для оформлення права власності і в разі не продовження цього строку суттєво порушили би права людини та громадянина нашої країни у сфері земельних відносин.

Також законом, зазначеним вище, вносяться зміни до статті 209 Земельного кодексу, якими упорядковуються напрями використання коштів місцевими органами самоврядування, що надходять від відшкодування втрат лісгосподарського виробництва. Окрім цього, доповнюється розділ «Перехідні положення» Земельного кодексу нормою, згідно з якою кошти, що надходили до відповідних бюджетів у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, використовуються на цілі, визначені статтею 209 Кодексу.

Таким чином, з огляду на зазначене вище, громади отримують більше фінансових можливостей для проведення заходів з охорони земель, зокрема рекультивації та консервації земель, а також для проведення інвентаризації земель та нормативної грошової оцінки як бази для нарахування земельного податку [8].

Уже не перший рік триває активний період формування судової практики у сфері земельних відносин. Так, наприклад згідно постанови ВП ВС від 18 квітня 2023 р. у справі № 357/8277/19 ВП ВС уточнила попередній правовий висновок ВС України й зазначила, що договір є укладеним із моменту досягнення згоди щодо всіх його істотних умов, проте речове право оренди виникає після здійснення держреєстрації такого права. Ця постанова цікава ще тим, що в ній було надано тлумачення і порядок застосування ст. 27 Закону України «Про оренду землі». Зокрема, орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку [9].

Таким чином, наразі до ключових завдань із вдосконалення заходів щодо усунення порушень земельного законодавства слід віднести посилення відповідальності за використання земельних ділянок без оформлення права власності або права користування за винятком випадків передбачених Законами України № 2145-IX, 2247-IX та запровадження ефективних механізмів запобігання зловживанням під

час приватизації земельних ділянок, укладення правочинів, що в сукупності з іншими заходами безумовно приведе до посилення контрольно-наглядової діяльності держави у сфері земельних відносин.

Література:

1. Закон України «Про внесення змін до законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 р. № 2145-IX. с. 1-4. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/>

2. Конституція України : від 28.06.1996 р., № 254к/96-ВР//ВВР України. 1996. № 30. 1, с. 13-16, 41-42.

3. Пахомов В.В. Монографія. Адміністративно-правове забезпечення діяльності у сфері земельних відносин. Суми : Сумський державний університет. 2016. № 2, С. 545.

4. Оверковська Т.К. Моніторинг земель України : правові аспекти. Юридичний вісник. 2015. № 1 (15), с. 125-129.

5. Пахомов В.В. Класифікація видів контрольно-наглядової діяльності у сфері земельних відносин. Публічне право. К., 2011. № 3-4, с. 101-107.

6. Земельний Кодекс України. Верховна рада України. Офіційний веб-портал. <https://portal.rada.gov.ua/> № 5, ст. 153-158.

7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 р. № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/> № 1-3, п. 1, ст. 43.

8. Юрліга. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/231814_do-2028-roku-prodovzheni-termn-oformlennya-prava-vlasnost-na-zemeln-dlyanki-vlasnikami-nevitrebuvanih-zemelnikh-pav-rozjasnennya-mnagropoltiki.

9. Національна Асоціація Адвокатів України. E-mail: info@unba.org.ua. Судова практика від 19.07.2023 року. 2 с.