



КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Сальман І.Ю.,

*професор, завідувач кафедри
цивільно-правових дисциплін
Білоцерківського національного
аграрного університету,
академік УАН,
Заслужений юрист України*

В статті пропонується науково-обґрунтоване бачення основних засад удосконалення діючої редакції Земельного кодексу України, обґрунтовуються шляхи модернізації земельного законодавства в контексті захисту права власності.

Ключові слова: концепція, земля, Земельний кодекс, форми власності

В статье предлагается научно-обоснованное видение главных основ усовершенствования действующей редакции Земельного кодекса Украины, обосновываются пути модернизации земельного законодательства в контексте защиты права собственности.

Ключевые слова: концепция, земля, Земельный кодекс, формы собственности

In the article the scientifically grounded vision of the main points of the improvement of the exercising edition of the Land Code of Ukraine is offered, the ways of updating of the land legislation in the context of the property rights defence are grounded.

Key words: conception, land, Land Code, forms of property

Основним завданням Земельної реформи був перерозподіл земель шляхом передачі земельних ділянок з державної власності, що була домінуючою у всіх сферах суспільного виробництва, у приватну власність громадян і юридичних осіб [4]. У Земельному кодексі України закріплені основні результати реформування земельних відносин в сфері сільськогосподарського виробництва, а також у сфері підприємництва в промисловості, торгівлі, сфері послуг і т.п. [3]. У кодексі закріплені основні досягнення в реформуванні земельного законодавства [2], зокрема, закріплена принципово нова система форм власності на землю, базується на положеннях Конституції України і відображає закономірності функціонування ринкової економіки [1]. Кодекс закріплює пріоритет екологічних інтересів суспільства над економічними, що створює умови для екологізації використання земельного фонду країни [2].

Детально освітлені права й обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів. Визначено, що громадяни і юридичні особи, крім прав власності на землю, набувають інші права на земельні ділянки, у тому числі права оренди, права забудови, сервітуту, права переважного придбання. Встановлено, що права на землю підлягають державній реєстрації і можуть бути в обігу щодо окремої земельної ділянки або її реальної або ідеальної частки.

Принципово важливими є положення:

а створення умов для еволюційного розвитку агричного землеволодіння і землекористування від підзвичайного натурального до великого, високо-товарного, шляхом зняття верхніх меж земельних ділянок;

б зняття обмежень щодо придбання у власність земельних ділянок громадянами і юридичними особами;

в) обов'язковість використання земель сільськогосподарського призначення безпосередньо власником або орендарем.

Закріплюється особливий порядок охорони, збереження і відтворення родючості продуктивних земель в процесі сільськогосподарського використання [5]. На власників і користувачів земельних ділянок з особливо цінними землями покладаються обов'язки щодо їхнього збереження. Врегульовано питання щодо забезпечення прав на землю громадян у господарських товариствах і кооперативах. Надано право підприємствам, установам і організаціям несільськогосподарського напрямку набувати сільськогосподарські угіддя для ведення підсобного господарства, створення власної сировинної бази в харчовій і переробній областях.

Уперше визначені норми щодо правового регулювання земель як специфічної категорії земель в межах територій населених пунктів. Громадянам надане право набувати у власність понад норми безоплатної приватизації земельні ділянки для будівництва житлових будинків, гаражів, інших об'єктів в порядку укладення цивільно-правових угод. Погоджений з галузевим законодавством правовий режим і порядок використання земель природнозаповідного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення. Визначені положення щодо вилучення земельних ділянок у випадках суспільної необхідності, порядок вилучення особливо цінних земель [6]. Вирішуються проблеми регулювання обороту земельних ділянок: купівлі-продажу, викупу, дарування, спадкування, оренди. Встановлена можливість обміну земельних ділянок. Визначені концептуальні засади функціонування інституту іпотеки. Спеціальна глава присвячена земельним платежам, у тому числі земельному податку



й орендній платі. Чітко визначена спрямованість використання коштів від земельних платежів. Вводиться економічне стимулювання раціонального використання й охорони земель. Передбачено норми, що регулюють рішення земельних спорів і відповідальність за порушення земельного законодавства.

Таким чином, Земельний кодекс України як законодавчий акт визначає основні напрямки розвитку земельних відносин в Україні на тривалу перспективу. Але не всі норми Кодексу є нормами прямої дії. Значна кількість нових його інститутів може бути застосована для регулювання відповідних відносин лише піс-

ля прийняття правових актів, спрямованих на деталізацію норм Кодексу. Переважна частина таких актів повинна бути прийнята у формі законів. Земельний кодекс передбачає розробку і прийняття законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про оцінку землі, про охорону земель, про розмежування земель права державної і комунальної власності, про державний земельний (іпотечний) банк, про ринок землі, про визначення правових засад вилучення земель приватної власності і т.п. Значна кількість діючих законодавчих актів повинна бути істотно доповнена або прийнята в принципово новій редакції.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. //Відомості Верховної Ради України. – 1996. – №30. – С.141.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. //Відомості Верховної Ради. – 2002. – №3. – С.27.
3. Сальман І.Ю. Земельне законодавство в умовах реформування аграрного сектору України // Аграрна наука виробництва: тези доповідей V державної науково-практичної конференції (Біла Церква 23 – 25 листопада 2006) – Біла Церква, 2006 – С. 80.
4. Семчик В.І. Земля під охороною закону// Право України. – 2008. – №11. – С. 57-63.
5. Тітова Н.І. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми//Право України. – 2004. – №3. – С.74.
6. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії: Моногр. – К., 2005.